



Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an Gebäuden



GRABENSTRASSE 3A  
83278 TRAUNSTEIN  
TELEFON: 0861 15663  
TELEFAX: 0861 13822  
EMAIL: sv@abel-ts.de

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

### Zu bewertende Liegenschaft:

FINr. 2018 bebaut mit Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und Nebenraum, Staffelsteinstr. 3 und FINr. 2018/2 Nähe Staffelsteinstraße in 83233 Bernau am Chiemsee

### Auftraggeber:

Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Vollstreckungsgericht  
Bismarckstraße 1, 83022 Rosenheim  
Aktenzeichen: 803 K 26/25

### Zweck des Gutachtens:

Verkehrswertermittlung im Teilungsversteigerungsverfahren

### Wertermittlungstichtag:

15. Oktober 2025

**Í Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.  
Eine andere Verwendung als die zum o.g. Zwecke ist nicht gestattet.  
Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung ist nur nach schriftlichem  
Einverständnis des Verfassers möglich.**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Allgemeine Daten.....</b>	<b>5</b>
2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht .....	5
2.2. Versteigerungsobjekt .....	6
2.3. Grundbuchdaten .....	7
2.3.1. Bestandsverzeichnis .....	7
2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben).....	7
2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	7
2.4. Eigentümer .....	7
2.5. Nutzung .....	8
2.6. Ortstermin .....	8
2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag .....	9
2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur .....	9
2.8.1. Unterlagen und Recherchen .....	9
2.8.2. Literatur .....	10
2.9. Anzahl der Ausfertigungen .....	10
<b>3. Lagebeschreibung .....</b>	<b>11</b>
3.1. Makrolage.....	11
3.2. Mikrolage.....	12
3.2.1. Verkehrsanbindung.....	12
3.2.2. Öffentliche Einrichtungen .....	14
3.2.3. Immissionen .....	14
3.2.4. Beurteilung der Lage .....	15
<b>4. Grund und Boden.....</b>	<b>16</b>
4.1.1. Grundstücksmerkmale .....	16
4.1.2. Erschließung .....	17
4.1.3. Offene Beiträge .....	19
<b>5. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>20</b>

<b>5.1. Rechte u. Lasten</b> .....	<b>20</b>
<b>5.2. Mietvertrag</b> .....	<b>20</b>
<b>5.3. Baurechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>20</b>
<b>5.4. Energieausweis</b> .....	<b>21</b>
<b>5.5. Denkmalschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>6. Gebäudemerkmale</b> .....	<b>23</b>
<b>6.1. Baujahr</b> .....	<b>23</b>
<b>6.2. Flächen</b> .....	<b>24</b>
<b>6.3. Aufteilung</b> .....	<b>24</b>
<b>6.4. Bauweise und Ausstattung</b> .....	<b>25</b>
<b>7. Auffälligkeiten, Schäden</b> .....	<b>32</b>
<b>8. Beurteilung</b> .....	<b>34</b>
<b>8.1. Bewertungsobjekt</b> .....	<b>34</b>
<b>8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation</b> .....	<b>35</b>
<b>9. Verfahrenswahl</b> .....	<b>37</b>
<b>9.1. Vergleichswertverfahren</b> .....	<b>37</b>
<b>9.2. Ertragswertverfahren</b> .....	<b>38</b>
<b>9.3. Sachwertverfahren</b> .....	<b>38</b>
<b>9.4. Schlussfolgerung</b> .....	<b>39</b>
<b>10. Ermittlung Bodenwert</b> .....	<b>40</b>
<b>11. Ermittlung Sachwert</b> .....	<b>41</b>
<b>12. Ermittlung Ertragswert</b> .....	<b>48</b>

<b>13. Ermittlung Verkehrswert</b> .....	<b>53</b>
<b>14. Verfasserklausel</b> .....	<b>54</b>
<b>15. Anlagen</b> .....	<b>55</b>
15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!).....	55
15.2. Berechnung der Flächen.....	56
15.3. Gebäudestandards.....	58
15.4. Modernisierungsberechnung .....	59
15.5. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!) – Eingabeplan vom 10.12.1998.....	61
15.6. Schnitt u. Ansichten (kein Maßstab!) .....	64
15.7. Fotos .....	68

## 1. Zusammenfassung

### FINr. 2018 bebaut mit Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und Nebenraum, Staffelsteinstr. 3 und FINr. 2018/2 Nähe Staffelsteinstraße in 83233 Bernau am Chiemsee

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	15. Oktober 2025
Ortstermin:	15. Oktober 2025
Baujahr Gebäude ursprünglich ca.:	1956
An- und Umbauten, Modernisierungen ca.:	2000
Fiktives Baujahr ca.:	1981
Nutzung:	Wohnnutzung
Größe FINr. 2018 (m <sup>2</sup> ):	461
Größe FINr. 2018/2 (m <sup>2</sup> ):	405
Bodenwert (ebf):	1.030 €
Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) ca.:	196
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Jahre):	36
Ertragswertberechnung:	
Marktüblicher monatlicher Mietertrag:	2.450 €
Jährlicher Rohertrag:	29.400 €
Jährliche Bewirtschaftungskosten:	-4.950 €
Liegenschaftszinssatz:	1,50%
Bodenwertverzinsung:	-13.380 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-39.200 €
Ertragswert:	1.158.976 €
Sachwertberechnung:	
Ausstattungsstandard:	ca. 3,4
Normalherstellungskosten:	793 €
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> ) ca.:	327
Herstellungskosten gesamt:	572.471 €
Alterswertminderung:	-314.859 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-39.200 €
Sachwert:	1.113.204 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1.100.000 €</b>

## 2. Allgemeine Daten

### 2.1. Auftrag, Zweck, Urheberrecht

Beschluss vom 22.07.2025 und Auftrag vom 28.07.2025  
durch das

Amtsgericht Rosenheim  
Außenstelle Bad Aibling  
– Vollstreckungsgericht –  
Bismarckstr. 1  
83022 Rosenheim

Der schriftliche Auftrag beinhaltet u. a.:

- die Gutachtenerstellung, 4-fach
- die Erstellung des Gutachtens als pdf-Datei
- für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt
- der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt (§55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen
- die Beantwortung der Fragen von Seite 2 des Auftrags (hierzu siehe separates Beiblatt)

Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins aufgrund einer Teilungsversteigerung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Gutachten für das Teilungsversteigerungsverfahren unter Umständen verfahrensrechtliche Besonderheiten Berücksichtigung finden, die sich von der Verkehrswertermittlung für andere Zwecke unterscheiden können.

Dementsprechend ist der ermittelte Verkehrswert nicht allgemein gültig.

**Eine weitere Verwendung des Gutachtens ist nur nach Absprache und mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig.**

**Einer Veröffentlichung des Gutachtens, ganz oder auszugsweise, wird ausschließlich auf der offiziellen Internetseite der Justiz zugestimmt. Andere Veröffentlichungen sind illegal und verstoßen gegen das Urheberrecht. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.**

## 2.2. Versteigerungsobjekt

**Gemarkung Bernau**

**Flurstück Nr. 2018**

Gebäude- und Freifläche  
**Staffelsteinstr. 3 zu 0,0461 ha**

und

**Flurstück Nr. 2018/2**

Gebäude- und Freifläche  
**Nähe Staffelsteinstraße zu 0,0405 ha**

**ⓘ Hinweis:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um **zwei Flurstücke**, welche in der Natur **nicht räumlich getrennt** sind. Das ursprüngliche Grundstück wurde zerlegt, wird aber weiter im **Grundbuch als ein Grundstück unter der Bestandsverzeichnis Nr. 1 geführt**. Die Voraussetzung zu einer separaten Veräußerung der beiden Flurstücke sind aktuell grundbuchmäßig **nicht** gegeben.

Die Bebauung erfolgte **flurstücksübergreifend** mit einem Einfamilienhaus mit Wintergarten und einer Garage mit Nebenraum. Das Wohnhaus mit dem Garagengebäude befindet sich auf der FINr. 2018, während der Wintergarten nachträglich auf der FINr. 2018/2 errichtet und an das Wohnhaus angebaut wurde.

Den genehmigten Planunterlagen zu Folge wurde ursprünglich eine Doppelgarage angestrebt. Am Ortstermin wurde abweichend davon jedoch eine Einzelgarage mit angrenzendem Nebenraum, Holzlege und Zwischenboden vorgefunden.

## 2.3. Grundbuchdaten

### 2.3.1. Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Rosenheim  
Grundbuch von Bernau  
**Blatt 2016**  
**Lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis**  
FINr. 2018  
Staffelsteinstraße 3,  
Gebäude- und Freifläche zu 0,0461 ha  
FINr. 2018/2  
Nähe Staffelsteinstraße  
Gebäude- und Freifläche zu 0,0405 ha

### 2.3.2. Abteilung I (Eigentümerangaben)

**Lfd. Nr. 5a und 5b**

...

Je zu ½

(Auf Anordnung des Gerichts ist keine Namensnennung des Eigentümers im Gutachten erwünscht.)

### 2.3.3. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

**Lfd. Nr. 2 zu 1**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Rosenheim – Vollstreckungsgericht, AZ: 803 K26/25); eingetragen am 02.05.2025

① **Hinweis:**

Der Grundbuchinhalt ist nur auszugsweise gekürzt wiedergegeben.

## 2.4. Eigentümer

Aus Gründen des Datenschutzes werden hierzu keine Angaben gemacht.

## 2.5. Nutzung

Es liegt eine **wohnwirtschaftliche** Nutzung durch den Antragsgegner vor.

## 2.6. Ortstermin

Mit Schreiben vom 04.08.2025 wurden die am Verfahren beteiligten Parteien bzw. deren Rechtsanwältin vom angesetzten Ortstermin informiert und hierzu geladen.

Der erste Ortstermin fand am 22.08.2025 von 9.30 Uhr bis 9.55 Uhr statt. An diesem Termin bestand kein Zutritt zum Gebäude.

Am Termin waren anwesend:

- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Allen Beteiligten wurde mit Schreiben vom 26.08.2025 Gelegenheit zu einer zweiten Objektbesichtigung gegeben. An diesem Termin bestand Zutritt zum Inneren des Anwesens. Die Besichtigung wurde am 15.10.2025 von 9.30 Uhr bis 10.55 Uhr durchgeführt.

Am zweiten Ortstermin waren anwesend:

- Die Antragstellerin, Frau S. M.
- der Antraggegner, Herr S. M.
- die Eltern des Antraggegners, Frau A. M. und Herr S. M.
- der Sachverständiger Wolfgang Abel
- die Mitarbeiterin Barbara Abel Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Die Erlaubnis zur Anfertigung von Fotos wurde erteilt.  
Folgende Geräte wurden eingesetzt:

- Digitale Spiegelreflexkamera
- Laser-Entfernungsmesser bzw. Meterstab
- Feuchtemessgerät

## 2.7. Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

15.10.2025 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)

## 2.8. Verwendete Unterlagen und Literatur

### 2.8.1. Unterlagen und Recherchen

Grundbuchauszug vom 02.05.2025  
Karten- und Informationsmaterial Bayern Atlas  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.08.2025  
Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss  
Landkreis Rosenheim  
Email des Bauamtes und der Kasse der Gemeinde Bernau am  
Chiemsee vom 20.08.2025  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan Staffelsteinstr. 3  
Diverse Aufforderungen zur Abgabe einer Bauvollendungs-  
anzeige vom 27.11.1956, 19.01.1957, 08.02.1957, 01.06.1957  
Baubeschreibung Garage vom 10.09.1966  
Landratsamt Rosenheim Bescheid Nr. IV/1.Bpl. C 3-17/13 zur  
Errichtung einer Doppelgarage vom 09.03.1967  
Eingabeplan Doppelgarage von 1967  
Antrag auf Baugenehmigung mit Baubeschreibung zur  
Sanierung des bestehenden Wohnhauses, Erneuerung des  
Daches, Anbau eines Wintergartens vom 10.12.1998  
Landratsamt Rosenheim Baugenehmigungsbescheid vom  
19.02.1999 Bauplan Nr. 0186-99-03  
Eingabeplan vom 10.12.1998  
Spartenplan Wasserhausanschluss vom 19.08.2025  
Sanierungskonzept zu Erschließungsstraßen und Infrastruktur  
für die Ortsteile Eichet & Irschen vom 17.11.2023  
Beglaubigter Auszug aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung  
vom 07.03.2024 – TOP 6 Infrastruktursanierung Eichet und  
Irschen  
Gemeinde Bernau Email vom 20.08.2025 - Herstellungs- und  
Erschließungskosten  
Gemeinde Bernau - Gewerbe- und Melderegisterauskunft vom  
20.08.2025  
Email des Kaminkehrers vom 16.10.2025  
Kurbewertung vom 29.09.2021  
Bayernwerk Netz GmbH - Abrechnung Erzeugungsanlage vom  
15.01.2020 und 11.01.2021 (Einspeisevergütung)  
Eigene Notizen und Fotos bei der Ortsbesichtigung

Eigene Marktaufzeichnungen sowie Presse- und Internetrecherchen, dergl.  
Mündliche Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Personen und von Behörden

### **2.8.2. Literatur**

u. a.  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
(Kleiber, 9.+10. Auflage)  
Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung  
(Dr. Sommer / Piehler)  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kröll / Hausmann)  
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht (Beck)  
Immobilienwertermittlungsverordnung  
Wertermittlungsrichtlinien  
Bayerische Bauordnung

### **2.9. Anzahl der Ausfertigungen**

Es wurden insgesamt vier Ausfertigungen dieses Gutachtens sowie ein Exemplar für den Verfasser in Schriftform erstellt. Weiter wurde dem Amtsgericht eine Kopie als pdf-Datei zur Verfügung gestellt.

### 3. Lagebeschreibung

#### 3.1. Makrolage

##### **Bernau am Chiemsee**

Der Luftkurort Bernau am Chiemsee liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im östlichen Landkreis Rosenheim, im Voralpenland zwischen den Mündungen des Achen- und des Sachranger Tals, auf einer Höhe von ca. 544 m ü. NN. Hier treffen Chiemsee, Gebirgsrand und Autobahn zusammen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vom Seeufer des Chiemsees bis hinauf zur Seiseralm. Im östlichen Bereich breiten sich weite Moore aus.

Die Gemeinde hat zusammen mit allen 38 Ortsteilen etwa 7.051 Einwohner (Stand 07.01.2025 – Quelle: [www.gemeinde-bernau.de](http://www.gemeinde-bernau.de)).

Das wirtschaftliche Leben ist u. a. von kleineren und mittelständischen Betrieben aus Handel, Handwerk sowie vom Fremdenverkehr und der Landwirtschaft geprägt.

Neben sämtlichen Einrichtungen für den mittelfristigen Bedarf sind auch Outletstores, eine Rehabilitationsklinik und eine Klinik für Psychosomatik ansässig.

Aufgrund der Nähe des Chiemsees, der verkehrsgünstigen Lage, insbesondere zur Autobahn A 8 München-Salzburg, sowie der schnellen Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten und den Bergen ist ein guter Freizeitwert gegeben.

Einzelheiten über Bernau findet man ergänzend im Internet unter [www.bernau-am-chiemsee.de](http://www.bernau-am-chiemsee.de) und [www.gemeinde-bernau.de](http://www.gemeinde-bernau.de).

## 3.2. Mikrolage

### **Bewertungsobjekt**

Das Anwesen befindet sich etwa 2 km nordöstlich vom Rathaus von Bernau entfernt, im Siedlungsgebiet Eichet, an der Staffelsteinstraße.

Die Staffelsteinstraße führt im Süden des Bewertungsgrundstücks vorbei und dient überwiegend dem Anliegerverkehr. Sie verfügt über eine 30 km/-Beschränkung.

Das nähere Umfeld ist mit Ein-/Zwei- und kleineren Mehrfamilienhäusern locker bebaut.

Vom Obergeschoss des Bewertungsobjekts bietet sich ein durch die umliegende Bebauung eingeschränkter Blick auf die entfernt liegenden Berge.

Die Lage ist sonnig, das Umfeld ausreichend begrünt.

Zur Bushaltestelle an der Kampenwandstraße/Chiemseestraße sind es etwa 600 m und zum Lebensmitteldiscounter an der Chiemseestraße etwa 850 m.

Im Ortsteil Eichet befindet sich an der Baumannstraße 81 das Gelände der Justiz-Vollzugsanstalt.

Dem Gutachten ist ein amtlicher Lageplan beigelegt.

### 3.2.1. Verkehrsanbindung

#### **Individualverkehr**

Der Individualverkehr erreicht Bernau am Chiemsee aus Richtung Rosenheim kommend im Wesentlichen über die Bundesautobahn A 8 (München-Salzburg), die Anschlussstelle Bernau, und die Bundesstraße B 305.

Daneben existiert auch die Autobahnanschlussstelle Felden/Chiemsee.

Die Entfernung des Bewertungsobjekts zur Autobahn A 8 München-Salzburg – Anschluss-Stelle 107 Felden beträgt nur ca. 850 m.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

#### **Bus**

Bernau am Chiemsee ist an das öffentliche Busliniennetz des Regionalverkehrs angeschlossen. Es verkehren u. a. die Linien 9505 (Prien – Bernau - Reit im Winkl) und 482 (Bernau – Aschau – Sachrang - Tirol) sowie die Chiemseeringlinie und der bedarfsorientierte, im Gemeindegebiet verkehrende Rufbus „Rosi“.

Die nächste Bushaltestelle liegt an der Chiemseestraße/ Kampenwandstraße (Linie 482). Dort befindet sich auch eine Haltestelle für den Rufbus.

#### **Bahnhof**

Der Bahnhof Bernau liegt etwa 1 km entfernt. Dieser bietet u. a. Zugverbindungen in Richtung München und Salzburg.

Die Züge des Meridians aus München und Salzburg halten etwa stündlich.

Darüber hinaus bietet der Bahnhof in Rosenheim gute regionale und überregionale Anschlüsse.

#### **Schifffahrt**

Bernau-Felden ist Anlegestelle der Chiemsee-Schifffahrt. Von hier aus legen in der Zeit von Mai bis Oktober die Schiffe für Rundfahrten und zur Herren- und Fraueninsel ab bzw. an.

#### **Flughäfen**

Der Flughafen in München ist je nach Route 122 bzw. 104 km (Bundesstraße) und der Flughafen in Salzburg (Österreich) ist ca. 53 km entfernt.

#### **Entfernungen**

· Bernau Rathaus ca.	2 km
· Prien ca.	9 km
· Rosenheim ca.	27 km
· Traunstein ca.	25 km
· Wasserburg am Inn ca.	35 km
· München ca.	85 km
· Salzburg ca.	60 km

### 3.2.2. Öffentliche Einrichtungen

Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschule sind in Bernau vorhanden.

Weiterführende Schulen sowie Gymnasien und Realschulen sind in Prien und Marquartstein.

Behörden und öffentliche Einrichtungen für den regionalen Bereich befinden sich in Bernau, für den Kreis in Rosenheim.

Ärztliche Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und durch die umliegenden Kliniken in Prien, Traunstein und Rosenheim gegeben.

Der Luftkurort Bernau bietet seinen Bewohnern gute Verkehrsanbindungen und ein ausreichendes Angebot an Geschäften für den mittelfristigen Bedarf sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen (u. a. Hallenbad, Sauna, Tennis, Rad-/Wanderwegnetz, Kurpark, Strandbad, Bootsverleih Chiemseeschiffahrt, Skilift Kraimoos, usw.).

Die Nähe zu den Bergen und dem Chiemsee ermöglicht vielfältige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

### 3.2.3. Immissionen

Der Standort ist nicht von der Lärmkartierung der Deutschen Bundesbahn betroffen.

Durch die Siedlungslage sind geringfügig Beeinträchtigungen durch den im Gebiet vorherrschenden Anliegerverkehr möglich. Auch die etwa 530 m Luftlinie nordwestlich verlaufende Autobahn A 8 München-Salzburg, ist je nach Wind- und Wetterlage im Freien, eingeschränkt durch die dazwischen liegende Bebauung, wahrnehmbar. Am Ortstermin war diesbezüglich ein leichtes „Rauschen“ hörbar.

Laut Aussage des Antraggegners existiert bei Starkregenfällen oder lang andauernden Niederschlägen durch den ansteigenden Grundwasserspiegel Gefahr für das Gebäude hinsichtlich stauendem/drückendem Grundwasser. Im Jahr 2020/2021 gab es demnach größere Probleme im Anwesen und der Umgebung.

#### **3.2.4. Beurteilung der Lage**

Zusammengefasst befindet sich das Anwesen in Bernau in sonnige Lage mit eingeschränktem Bergblick in einem Wohngebiet an der Staffelsteinstraße.

Es bestehen Verkehrsimmissionen und Gefahr bei entsprechenden Niederschlägen durch einen ansteigenden Grundwasserspiegel.

pdf-Datei

## 4. Grund und Boden

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens **nicht** untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Durchsicht der zur Verfügung stehenden Unterlagen und am Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Allgemein sind durch die Nähe des Chiemsees und der Flüsse und deren Umfeld oft weiche Sedimente und Schwemmböden vorhanden.

Auf Nachfrage teilte das Bauamt Bernau mit, dass die Bodenverhältnisse für das Bewertungsgrundstück unbekannt, **vermutlich schwierig sind, wie in ganz Bernau.**

Auf den in diesem Gebiet existierenden hohen Grundwasserstand wurde unter Punkt 3.2.3. Immissionen bereits hingewiesen.

Im vorliegenden Gutachten wird deshalb eine für **Bernau am Chiemsee standortübliche** Bodenbeschaffenheit unterstellt.

Auf Anfrage teilte das Bauamt Bernau der Email vom 20.08.2025 mit, dass **Altlasten nicht bekannt** sind.

### 4.1.1. Grundstücksmerkmale

Das vermessene, rechteckig geschnittene Bewertungsgrundstück besteht aus den beiden ebenfalls rechteckigen Flurstücken FINr. 2018 und 2018/2.

Die Flur Nr. 2018 verfügt über eine Fläche von 0,0461 ha und die Flur Nr. 2018/2 über 0,0405ha.

Maße FINr. **2018:**

Breite Norden: ca. 18 m

Breite Süden: ca. 18 m

Tiefe Osten: ca. 25 m  
Tiefe Westen: ca. 25 m

**Maße FINr. 2018/2:**

Breite Norden: ca. 17 m  
Breite Süden: ca. 16 m  
Tiefe Osten: ca. 25 m  
Tiefe Westen: ca. 25 m

Das Bewertungsgrundstück ist zur Staffelsteinstraße und zu den Nachbargrundstücken überwiegend mit Hecken arrondiert. Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist im Gutachten unter dem Punkt 5.4. Bauweise und Ausstattung – Außenanlagen - dargestellt.

#### **4.1.2. Erschließung**

##### **Straße**

Das Bewertungsgrundstück ist durch die südlich vorbeiführende, öffentliche Staffelsteinstraße straßenmäßig erschlossen.

Diese ist eine asphaltierte, vorwiegend dem Anliegerverkehr dienende Ortsstraße ohne Bürgersteig und ohne Beleuchtung. Es gilt eine 30 km/h-Beschränkung.

##### **Kanal und Wasser**

Das Anwesen ist an den öffentlichen Kanal sowie an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Laut Email des Bauamtes Bernau ist der Verlauf des Schmutzwasserkanals unbekannt. Der Regenwasserkanal verläuft im Straßenbereich südlich von FINr. 2018/2, der Anschluss ist unbekannt.

Nachfolgend ist ein Auszug des Spartenplans Wasserhausanschluss vom 19.08.2025 dargestellt (keine maßstabsgetreue Abbildung):



Gemäß Unterlagen der Gemeinde Bernau ist eine **generelle Infrastruktursanierung der Ortsseile Eicht und Irschen** nötig, welche schrittweise geplant ist. Die Dauer der Gesamt-sanierungszeit ist mit ca. 20 Jahren angegeben. **Der genaue Zeitraum der Ausführung und Kosten sind aktuell offen.**

Auszug aus dem Sanierungskonzept zu Erschließungsstraßen und Infrastruktur für die Ortsteile Eicht & Irschen vom 17.11.2023:

### Bauabschnitt 10 – Staffelsteinstraße, Laubensteinstraße & Hochgernstraße Süd

Diese drei Straßenabschnitte sind mit Bezug auf den bestehenden Schmutzwasserkanal und geplanten Regenwasserkanal als separates Entwässerungsgebiet einzustufen. Der Anschlusspunkt der Entwässerungskanäle liegt in der Hochfellnstraße. Sowohl die Staffelsteinstraße als auch die Hochgernstraße befinden sich eigentlich in der Kategorie mit langfristigem Handlungsbedarf. Beide sind aber für die Durchführung des Gesamtkonzepts im Ortsteil Eichtet vorrangig zu sanieren.

In der Email vom 20.08.2025 äußert sich die Gemeinde Bernau a. Chiemsee hinsichtlich der Herstellungs- und Erschließungskosten wie folgt:

bezüglich der Herstellungs- und Erschließungskosten kann ich Ihnen mitteilen, dass die Herstellungsbeiträge für den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung sowie für den Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage bereits entrichtet wurden. Sollte es durch einen Um- bzw. Anbau in der Zukunft zu einer Geschossflächenmehrung kommen, ist diese beitragspflichtig.

Erschließungskosten für die Herstellung der Straße fallen ebenfalls nicht mehr an. Für den Ortsteil Eichtet wurde ein Grundsatzbeschluss gefasst, dass keine Erschließungsmaßnahmen, die einen Beitrag bei der erstmaligen Herstellung auslösen würden, mehr ausgeführt werden.

#### Strom

Das Bewertungsobjekt ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.

#### Fazit:

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

#### **4.1.3. Offene Beiträge**

Keine

## 5. Rechtliche Grundlagen

### 5.1. Rechte u. Lasten

§ 6 Abs. 2 ImmoWertV findet auf die Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren **keine** Anwendung.

Daher sind Grundstücksbelastungen (gleich, ob in **Abteilung II oder III** des Grundbuches eingetragen) bei der Verkehrswertermittlung **grundsätzlich nicht zu berücksichtigen**.

Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren somit für das **unbelastete** Objekt ermittelt.

Eventuelle Belastungen werden daher **wertmäßig separat** dargestellt.

Im vorliegenden Fall bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft keine Eintragungen.

### 5.2. Mietvertrag

Laut Auskunft des Antraggegners besteht **kein** Mietverhältnis.

### 5.3. Baurechtliche Gegebenheiten

Gemäß Angaben des Bauamtes vom 20.08.2025 weist der Flächennutzungsplan den Bereich des Bewertungsobjekts als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** aus.

Es handelt sich um eine **Innenbereichslage (§ 34 BauGB)**.

Es bestehen weder Gestaltungsvorschriften, noch eine Abstandsflächensatzung. Eine eventuelle weitere Bebauung ist gem. § 34 BauGB möglich.

Laut Angaben des Antraggegners am Ortstermin stammt die ursprüngliche Bausubstanz aus dem Jahr 1954.

Bei der Gemeinde Bernau Chiemsee liegt von den Ursprungsunterlagen des Anwesens nur ein Lageplan mit Stempel des Kreisbaumeisters vom 28.04.1955 vor. Darüber hinaus konnte durch die Aufforderung des Landratsamtes vom 01.06.1957 zur Abgabe einer Bauvollendungsanzeige die Bauschlussabnahme datiert mit 23.11.1956 recherchiert werden.

Der Baubescheid zur Errichtung einer Doppelgarage wurde am 09.03.1967 genehmigt.

Am Ortstermin wurde festgestellt, dass abweichend von den genehmigten Planunterlagen eine Garage mit Nebenraum, Holzlege und Zwischenboden existiert.

Das Garagengebäude ist zum östlich liegenden Garagengebäude des Nachbarn grenzbebaut.

Die Sanierung des bestehenden Wohnhauses, Erneuerung des Daches und Anbau eines Wintergartens wurde mit Bescheid Bauplan-Nr. 0186-99-03 vom 19.02.1999 vom Landratsamt Rosenheim im vereinfachten Verfahren (Art. 73 BayBO) genehmigt.

Die Bebauung erfolgte **flurstücksübergreifend**.

Hinsichtlich des **Wintergartens** liegt aus gutachterlicher Sicht jedoch **kein Überbau** vor, da die Voraussetzungen lt. § 912 BGB nicht gegeben sind.

Das ursprüngliche Grundstück FINr. 2018 mit 0,0866 ha wurde zwar in die beiden Flurstücke FINr. 2018 mit 0,0461 ha und 2018/2 mit 0,0405 ha geteilt. Im Bestandsverzeichnis im Grundbuch wird das Grundstück aber weiterhin unter der Nr. 1 geführt. D. h. im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück bestehend aus zwei Flurstücken und **nicht um zwei separate Grundstücke**.

**Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück bei der Baubehörde bekannt ist und von dieser im vorgefundenen Zustand geduldet wird.**

#### 5.4. Energieausweis

Der Energieausweis für Gebäude dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die EnEV verpflichtet Verkäufer und Vermieter im Falle eines Verkaufs oder bei einer Vermietung, den potenziellen Käufern/Mietern spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis vorzulegen bzw. sichtbar auszuhängen.

Bei Abschluss eines Kaufvertrages muss der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie davon unverzüglich übergeben. Gleiches gilt nach Abschluss des Mietvertrages.

Des Weiteren ist in Immobilienanzeigen die Art des Energieausweises, der Energiebedarf, alternativ der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der Energieträger der Heizung, das Baujahr des Gebäudes und, bei neuen Energieausweisen, die Energieeffizienzklasse anzugeben.

Ausnahmen bestehen für bestimmte Gebäude, darunter fallen z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Stall- oder Lagerhallen, Gewächshäuser, Gebäude mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>, usw. .

Im Falle des Eigentumserwerbs Kraft Hoheitsakt, wie im Fall des Zuschlags in der Zwangsversteigerung nach § 90 ZVG, besteht zudem **keine Energieausweispflicht**.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde **kein Energieausweis** vorgelegt.

## 5.5. Denkmalschutz

Es besteht **kein** Denkmalschutz.

## 6. Gebäudemerkmale

### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Substanzgutachten.

Daher wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen und auf die Abdeckung vorhandener Boden-, Wand- oder Deckenflächen verzichtet.

Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, usw. sind aufgrund dessen im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachgutachters unvollständig und unverbindlich.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die zur Bauzeit üblichen einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie eventuell spezifischen Auflagen eingehalten worden sind und dass das Gebäude nach den zur Bauzeit üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### 6.1. Baujahr

Hinsichtlich des Baujahres konnten folgende Daten recherchiert werden:

Laut. Bauschlussabnahme:

Ursprüngliche Bausubstanz Baujahr ca. 1956

Laut Stempel auf Lageplan:

Ursprünglicher Bau ca. 1955

Laut Bescheid:

Errichtung der Doppelgarage	ca. 1967
Sanierung des bestehenden Wohnhauses, Erneuerung des Daches und Anbau eines Winter- gartens	ca. 1999

Gemäß Angaben des Antraggegners:

Ursprüngliche Bausubstanz	ca. 1954
Sanierung und Wintergarten	ca. 2000
Installation der Solaranlage	ca. 2000
Installation der Photovoltaikanlage	ca. 2011

Im Gutachten wird folglich von einem **fiktiven Baujahr von 1981** ausgegangen.

## 6.2. Flächen

Laut in der Anlage beigefügter Wohnflächenberechnung beträgt diese auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ca. **196 m<sup>2</sup>**

Bruttogrundfläche	
Wohnhaus:	ca. 327 m <sup>2</sup>
Garage und Holzlege:	ca. 35,5 m <sup>2</sup>

Hinsichtlich der Flächenangabe der einzelnen Räume wird auf den Grundriss und die Flächenberechnung verwiesen.

## 6.3. Aufteilung

### ① Hinweis:

Zur besseren Orientierung wird nachfolgend die Bezeichnung, welche im Plan verwendet wird, aufgeführt. Die tatsächliche Nutzung erfolgte zum Teil anderweitig.

Es bestehen **Abweichungen** zwischen der planerischen Darstellung und der Realität:

Im Erdgeschoss ist der Windfang vom Flur durch eine Türe getrennt. Zum Kellerabgang besteht ebenfalls eine Türe. Im Obergeschoss ist der Flur vom Treppenhaus durch eine Tür getrennt.

Der Zugang zum Bad ist nur über das Kinderzimmer (1) möglich.  
Das im Plan mit Kind 2 bezeichnete Zimmer im Obergeschoss verfügt über keine Galerie.

Im Dachgeschoss gibt es ein vom Treppenhaus durch eine Türe abgeschlossenes Zimmer.

Folgende Zimmer verfügen zusätzlich über ein Dachflächenfenster: Kinderzimmer (1) mit Schlafempore, Bad und Zimmer im Dachgeschoss

Statt einer Doppelgarage existiert eine Einzelgarage mit angrenzendem Nebenraum und einer Holzlege mit Zwischenboden.

**Kellergeschoss:**

Flur, Abstellraum, Abstellraum mit Wasserwerk, Heiz-/Tankraum, Abstellraum

**Erdgeschoss:**

Windfang mit Kellerabgang und Treppenhaus, Flur, WC, Hauswirtschaftsraum, Küche, Wintergarten, Wohnzimmer, Arbeitszimmer;  
Terrasse zur Süd- und Westseite

**Obergeschoss:**

Flur, Duschbad/WC, Schlafzimmer NW (Eltern), Kinderzimmer SW (1) mit Wendeltreppe zur Schlafempore/Galerie, Bad, Kinderzimmer SO (2); ein Westbalkon sowie zwei separate Balkone zur Südseite

**Dachgeschoss:**

1 Zimmer mit kleiner Abseite/Stauraum

## **6.4. Bauweise und Ausstattung**

**Vorbemerkung:**

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf den am Ortstermin festgestellten wesentlichen Bestandteilen und ergänzt die in der Anlage befindlichen Fotos. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Funktionsprüfungen fanden nicht statt.

Das Wohnhaus mit Garage, Nebengebäude, Holzlege und Zwischenboden befindet sich auf FINr. 2018, der Wintergarten wurde auf der FINr. 2018/2 errichtet und grenzt an das Wohnhaus an.

**Unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Wintergarten, E+1+D  
Massive Garage mit Nebenraum und Holzlege sowie Zwischenboden**

Keller	Bodenplatte in Beton, Kellerumfassungswände massiv; Decke Beton, verputzt, gestrichen; Massives Innenmauerwerk, verputzt, gestrichen; anstrichbedürftig, stellenweise ehem. Feuchtigkeitsspuren erkennbar; Weiße Kunststoff-Fenster; Boden unterschiedlich gestaltet z. T. mit Schutzanstrich und z. T. mit Keramikbelag; Schutzanstrich stellenweise rissig; Alte, lackierte Holztüren, z.T. mit Verglasung
Außenwände	Massiv, lt. Plan ca. 24 cm, lt. Aussage Bimsstein plus Vollwärmeschutz ca. 10 cm stark, stichprobenhaft gemessene Wandstärke inkl. Putz ca. 40 cm (siehe Fassade)
Dach	Satteldach in Holzpfettenkonstruktion (Erneuerung des Daches ca. 2000), Dachneigung ca. 30°; Giebelrichtung Ost -West; Windläden z. T. verwittert, anstrichbedürftig; Dacheindeckung mit roten Dachziegeln, 3 Dachflächenfenster (2 in Holz, 1 in Kunststoff), innere Holzteile mit Wasserspuren; Regen- und Fallrohre Kupfer; Kamin eingeblecht mit Dach; Photovoltaik- und Solarpaneels (siehe Elektrik u. Heizung/Wasser)
Fassade	Verputzt; farbig gestrichen; lt. Angabe 10 cm Vollwärmeschutz, stellenweise beschädigt und reparatur-/anstrichbedürftig, z. B. Westseite unter Giebel Spechtloch sowie Querriss bzw. Beschädigung und Verfärbung im Sockelbereich; div. Außenbeleuchtung

Balkone	<p><u>Westbalkon über Wintergarten:</u> Tragplatte Beton, Stirnseite verblecht; großformatiger, heller Plattenbelag, z. T. verschmutzt, Acorinne in Edelstahl, Umwehrung verzinkte Stahlkonstruktion mit weißer Holzbeplankung, Holzteile anstrichbedürftig; Umwehrung zur Südseite des Balkons nur ca. 75 cm hoch (Unfallgefahr!), sonst ca. 95 cm</p> <p><u>Südseitig:</u> 2 separate Balkone in gleicher Bauart, loggiamäßig gestaltet: Tragplatte Beton, Boden hell, großformatig gefliest; Umwehrung lackierte Metallkonstruktion mit weißer Holzbeplankung, Geländerhöhe nur ca. 83 cm (Unfallgefahr!)</p>
Innenwände	<p>Massiv, Plan ca. 24 und 15 cm stark, meist verputzt, gestrichen, z. T. farbig gestaltet; vereinzelt auch Glasfasertapete; Küche mit buntem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Wintergarten Südwand rissig, ausbesserungsbedürftig; stellenweise Dübellöcher unverschlossen z. B. OG Nordwestzimmer</p>
Decken	<p>KG-Decke Stahlbeton, darüber Holzbalkendecken; Verputzt, gestrichen, stellenweise auch Holzvertäfelt und gipskartonverkleidet; z. T. mit integrierter Beleuchtung, im OG/DG z. T. Sichtbalken; Übergang von Gipskarton zur Wand vielfach mit Rissen; Schlafempore in Holz, Stirnseite kleiner Bereich noch unverkleidet; stichprobenhaft gemessene lichte Raumhöhen: KG: ca. 1,80 m EG: ca. 2,29 m (Windfang) OG: ca. 2,27 m, teilweise auch giebelhoch</p>
Fenster/Türen	<p>Weißer Kunststofffensterrahmen mit Isolierverglasung und Sprossenunterteilung; Fenster im Treppenhausbereich EG ohne Verglasung, provisorisch verschlossen; Fensterbretter außen Blech, innen meist Naturstein, z. T. auch Holz</p>
Hauseingang	<p>Ostseite; Eingangsbereich überdacht durch verlängertes Garagendach; 8-stufiges, beidseitig begehbare, betoniertes Treppenpodest mit Travertinbelag; Belag z. T. ausgebessert; schmiedeeisernes, hellblau lackiertes Geländer, Geländer anstrichbedürftig; blau</p>

	lackierte Holzhaustüre mit Verglasung und Edelstahlrücken; Holzzarge im Schlossbereich beschädigt; Außenleuchte; Klingel; lackierte, schmiedeeiserne Ziergittergartentür zur Nordseite in den Garten/Holzlege
Innentreppen	KG-Treppe: Stahlbeton, hellbraun gefliest, z. T. mit kleinen Schadstellen; Durchgangshöhe im unteren Bereich der Treppe eingeschränkt; OG- u. DG-Treppe: Holz, teilweise mit Teppich belegt, passendes Holzstabgeländer, stichprobenhaft gemessene Geländerhöhe nur ca. 75 cm; Treppe in den Wintergarten: (Niveauunterschied zwischen Wohnzimmer/Küche ca. 1,07 m); 6-stufige Holztreppe mit Holzgeländer mit Edelstahlstäben Treppe zur Schlafempore: Wendeltreppe in Holz mit Edelstahlstabgeländer
Bodenbeläge	Unterschiedlich: Keramik, alte, abgeschliffene Holzdielenböden, Parkett, Laminat und Teppich; Böden stellenweise mit Gebrauchsspuren
Innentüren	Alte Vollholztüren, vollständig überarbeitet und weiß lackiert, z. T. mit Verglasung; Edelstahlbeschläge; passende Holzzargen; Türdurchgangshöhen z. T. eingeschränkt, stichprobenhafte Messung im Türbereich Küche/Flur ca. 1,92 m und im Duschbad OG ca. 1,88 m
WC EG	Boden beige quadratisch gefliest; Wände abschnittsweise passend beige gefliest; z. T. auch großformatig grau gefliest; Fliesenspiegel ca. zwischen 80 und 98 cm hoch; darüber farbig gestrichen; Waschbeckenbereich mit dunkler Natursteinplatte; weißes Porzellanwaschbecken in Muschelform, Einhandarmatur in Chrom; weißes Hänge-WC mit Unterputzspülkasten mit Spartaste; WC-Deckel fehlt; Fenster
Bad/WC OG	Boden hell mit farbigen, kleinen, quadratischen Dekoreinsätzen gefließt; Niveaustufe zum WC- u. Badewannenbereich (ehemaliger Balkonbereich); Wände allseits bis zu einer Höhe von ca. 1,64 m im Duschbereich bis zu ca. 2,04 m hell mit farbigen, kleinen Dekoreinsätzen und umlaufender, passender, farbiger Bordüre gefliest; restlicher Bereich helle Glasfaser- tapete; weiße, viertelrunde Acryl-Duschtasse mit Glaskabine und Flügeltüren; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz

mit Spartaste; weiße Einbauwanne in Acryl über Eck; Einhandarmaturen, Brause, Zubehör dergl. Chrom/gold-farben; Handtuchheizkörper; weißes Porzellan-Waschbecken mit Halbsäule; Dachflächenfenster in Kunststoff mit Feuchtigkeitsspuren an der inneren Holzverkleidung; senkrechtes Fenster im Badewannenbereich ohne Absturzsicherung (niedrige Brüstungshöhe), Unfallgefahr!

- Duschbad/WC OG Boden und Wand im Sockelbereich dunkelblau-marmoriert im Rechteckformat gefliest; darüber deckenhoch hell-marmoriert mit umlaufender farbiger Bordüre gefliest; weißes Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz; weiße Einbauduschtasse mit Alu-/Kunststoffkabine; weißes rundes Waschbecken mit beidseitiger halbrunder Ablagefläche; weißer Handtuchheizkörper; Halterungen in weißem Kunststoff; Einhandarmaturen, Brause dergl. in Chrom; elektr. Fußbodenheizung; Fenster
- Heizung, Wasser Öl-Zentralheizung mit Solarunterstützung; Heizung Marke Wolf, BJ. 1999, Brenner Marke Ray, BJ. 1999; 2 x 750 l Kunststoff-tanks; Rohre isoliert.  
Raumerwärmung mittels Fußbodenheizung mit Thermostatsteuerung, teilweise auch Wandheizung; lt. Aussage im Gästezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Büro nur Wandheizung und keine Fußbodenheizung; Duschbad mit elektr. Fußbodenheizung (siehe oben).  
Gemauerter Kachelofen mit Delfin/Muschelrelief, Heizeinsatz und 2014 nachgerüsteter Wassertasche 30 kW (25 kW Wasser + 5 kW Wärmeleistung) im Wohnzimmer (Befuerung vom EG-Flur aus);  
8 Solarmodule = ca. 16 m<sup>2</sup> auf dem Dach, BJ. 2000;  
Pufferspeicher ca. 2.700 l; Warmwasserboiler ca. 250 l;  
Ein Kellerraum mit Hauswasserwerkpumpe für Gartenwasser
- Elektroinstallation Wohnbereich Unterputzinstallation, dem Bau-/Umbaujahr entsprechend, Schalter und Dosen zeitgemäßes Design; Kippsicherungen, 2 Fehlerstromschutzschalter (FI); vereinzelt Kabelschächte; Kabelfernsehen; Rauchwarnmelder fehlen; Klingelanlage;  
Photovoltaikanlage auf dem Dach, BJ. 2011, 7,6 kWp;

Wintergarten	Stahlbetonfundament, schwimmender Estrich mit Keramikbelag; Stahlbetondecke (s. Balkontragplatte), Wände Wärmedämmziegel bzw. Glas-Kunststoff-Konstruktion, Schiebe- und Drehtüre zur Terrasse/Garten, Dachgläser mit elektrischem, innenliegenden Beschattungssystem (defekt)
Sonstiges	Wirtschaftsraum im EG: Waschmaschinenanschluss und Ausgussbecken; Wohnzimmer: Gemauertes (lt. Angabe Ytong), verputztes Bücherregal im Wohnzimmer mit Sitzbank und Fensterdurchbruch zum Wintergarten, Absturzsicherung fehlt; DG-Zimmer: Kleines Speicherabteil in der Abseite
Mobiliar	Ältere, lt. Angabe ca. 25 Jahre alte, gepflegte, Einbauküche mit überwiegend weißen Ober- und Unterschränken und rundem Esstisch; Holzarbeitsplatte; Edelstahlpüle; Edelstahldunstabzug Marke Whirlpool; hochgesetzter Backofen Marke Siemens; Glaskeramikkochfeld Marke Miele; Spülmaschine Marke Siemens, ca. 8 Jahre alt  <b>Hinweis:</b> Die Funktionstüchtigkeit der Geräte wurde nicht überprüft. Der Wertansatz für das Mobiliar und Inventar erfolgt unter Berücksichtigung des gebrauchten Zustandes und Alters. Die Nützlichkeit wird für jeden einzelnen Interessenten aufgrund von persönlichem Geschmack und der Verwertungsabsicht sehr unterschiedlich eingestuft. Erfahrungsgemäß haben gebrauchte Möbel mit Ausnahme von Antiquitäten nur einen geringen Wiederverkaufswert. Laut Auftrag ist der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör) soweit möglich unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.  Das o. g. Mobiliar wird - gemäß Auftrag <b>frei geschätzt</b> – aufgrund des Alters mit <b>800 €</b> angesetzt.
Außenanlagen	Zuwegung und Garagenvorplatz Granitkleinsteinpflaster; zweiflügeliges, schmiedeeisernes, blau lackiertes Einfahrtstor und sep. Personentor; Tore anstrichbedürftig; ältere Torpfosten in Beton;

Grundstücksarrondierung mit Buchen- und Thujenhecke;  
kleiner Teilabschnitt im Straßenbereich mit Holzstabzaun;  
Freiflächen angelegt mit Rasen, diverse Blumen-/Strauch-  
/Baumbepflanzung (u. a. Nuss-, Apfel- u. Birnbaum);  
Südterrasse mit Bruchporphyrbelag, einzelne Fugen/Platten  
schadhaft; div. Holzsteher; Terrasse mit Weinbewuchs;  
2 Treppen zur Südterrasse: Natursteintreppe und bogenförmig  
angelegte Treppe aus Granitsteinen bzw. -Kleinsteinpflaster,  
eingefasst mit Granitstehlen;  
Massive, halbhohle, verputzte Stützmauer zur Ostseite mit  
Porphyrrplattenabdeckung, div. Feuchtigkeitsschäden,  
reparaturbedürftig;  
Süd- und Westseite Holzterrasse, eingefasst mit  
Granitleistensteinen; im Terrassenbereich Sickerschacht (lt.  
Angabe Notpumpenstation) für Oberflächenwasser;  
2 ehem. Gruben stillgelegt und lt. Angabe ausgeschüttet

Garage mit  
Nebenraum u.  
Holzlege

Garage auf der Grundstücksoseite in Massivbauweise;  
Satteldach; Giebelrichtung O-W; rote Dachziegeleindeckung;  
Schneestopper; Regen- und Fallrohre Kupfer; Fassade verputzt,  
gestrichen, zur Südseite mit Efeu bewachsen; Schwingtor,  
holzbelegt mit elektr. Torantrieb (defekt); Boden Beton; zum  
angrenzenden Nebenraum alte Holztür mit Glasausschnitt;  
Nebenraum offen zur Garage; Licht- und Stromanschluss;  
Unmittelbar an die Garage angrenzende Holzlege in  
Holzbauweise mit Zwischenboden, Holzterrasse, Boden  
Plattenbelag, Holzfenster, Starkstromanschluss, alte Holztüre in  
den Garten; Zwischentür zum Treppenpodest/Hauseingang s. o.  
Eingang

## 7. Auffälligkeiten, Schäden

Es sind nur die wesentlichen Arbeiten aufgelistet, welche am Bewertungsobjekt zu leisten sind bzw. am Ortstermin aufgefallen sind, es handelt sich um **keine vollständige Auflistung**.

Inwieweit die aufgeführten Arbeiten wirklich ausgeführt werden und in welcher Qualitätsstufe, hängt in der Regel vom Budget und den individuellen Bedürfnissen bzw. Vorstellungen des Eigentümers ab.

Die vorgefundenen Schäden/Auffälligkeiten sind wertmäßig mit einem **pauschalen** Abschlag berücksichtigt. **Dieser ist nicht gleich zu setzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten.** Hierzu müssten die genaue Ausführungsart festgelegt, ein Leistungsverzeichnis erstellt und dazu entsprechende Angebote bei Handwerkern eingeholt werden. Das ist jedoch im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht möglich. Es handelt sich nur um eine **grobe, pauschale Schätzung**.

Folgende Auffälligkeiten bestehen bzw. Arbeiten sind auszuführen:

- Maßnahmen zur Absicherung gegen eindringende Feuchtigkeit im Keller; Beseitigung der stellenweise ehem. Feuchtigkeitsspuren im Keller
- Ausbesserung/Erneuerung des rissigen Bodenschutzanstriches im Keller
- Überprüfung ggfs. Reparatur/Austausch der Dachflächenfenster, Überstreichen der Wasserspuren an den Holzteilen
- Durchführung von Schönheitsreparaturen und kleineren Reparaturen innen, wie z. B. Beseitigung von diversen Gebrauchsspuren, Verschließen von Dübellöchern und Rissen mit Wandanstrich, Anbringen der fehlenden Stirnverkleidung an der Schlafempore, usw.
- Einbau einer Scheibe (Treppenhausfenster)
- Reparatur/Erneuerung der defekten Haustürzarge
- Reparatur/Erneuerung des defekten Beschattungssystems im Wintergarten

- Erhöhung aller unter 90 cm liegenden Geländer/Umwehrung auf das gesetzlich vorgegebene Maß von 90 cm
- Herstellen einer Absturzsicherung im Bad im Fensterbereich zur Badewanne und im Wohnzimmer zum Wintergarten
- Ausbesserungen der div. Fassadenschäden und Streichen der Fassade in Teilbereichen, Ausbesserung von Silikonfugen
- Streichen aller verwitterten Holzteile außen
- Sanierung der Außenwand der Mauer auf der Ostseite
- Reparatur der vereinzelt schadhafte Fugen/Platten des Bruchporphyrbelags
- Neulackierung/Überarbeitung der Geländer u. Tore außen
- Reparatur/Erneuerung des defekten elektrischen Garagentorantriebs
- Installation der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder

Es wird darauf hingewiesen, dass

- die Heizung aktuell funktioniert, aber bereits 26 Jahre alt ist.
- **kein Verdacht auf Hausschwamm** besteht.

## 8. Beurteilung

### 8.1. Bewertungsobjekt

Die Liegenschaft befindet sich in sonniger Lage in einem Wohngebiet in Bernau und bietet einen eingeschränkten Blick auf die Berge.

Das Anwesen ist von Verkehrsimmissionen etwas beeinträchtigt und es besteht bei Starkregenfällen oder lang andauernden Niederschlägen durch den im Gebiet ansteigenden Grundwasserspiegel Gefahr für das Gebäude. Das bedeutet, dass bei entsprechenden Ereignissen Präventionsmaßnahmen vorhanden sein bzw. eingeleitet werden müssen.

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 866 m<sup>2</sup> und ist für eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und Nebenraum für heutige, regionale Verhältnisse großzügig bemessen.

Die Parksituation auf dem eigenen Grundstück mit einer Garage und den gepflasterten Hofflächen ist ausreichend.

Hinreichend Lagerflächen sind durch die Unterkellerung, den Nebenraum und die Holzlege gegeben.

Die ursprüngliche Gebäudesubstanz des Einfamilienhauses wurde unter Berücksichtigung energetischer Aspekte zukunftsorientiert hauptsächlich im Jahr 2000 saniert und die Fläche durch einen Wintergarten erweitert. Im Zuge dieser Maßnahmen fand auch eine Anpassung an der zu dieser Zeit üblichen Innenausstattung statt.

Die Raumaufteilung, die Anzahl der Zimmer, zwei Bäder und eine separate Toilette bieten einer größeren Familie Platz.

Der Komfort wird durch die zum Teil etwas unter der Norm liegenden Tür-/Treppendurchgänge und die niedrige Raumhöhe im Keller eingeschränkt.

Am Ortstermin wurden einige Auffälligkeiten, Schäden und Abnutzungserscheinungen festgestellt, welche unter Punkt 7.

Auffälligkeiten, Schäden in diesem Gutachten aufgeführt sind.

Das Anwesen ist nicht vermietet. Diese freie Verfügbarkeit wirkt sich in der Regel positiv auf eine Vermarktung aus.

Die Absatzchancen werden abschließend als gut eingestuft.

## 8.2. Allgemeine Immobilienmarktsituation

Allgemeine Preistreiber auf dem Immobilienmarkt sind die zunehmende Verknappung von frei verkäuflichem Bauland, ansteigende Grundstücks- und stark emporkletternde Baupreise sowie das geringe Angebot.

Generell beeinflussen die Zinssituation und das Preisniveau den Erwerb und den Bau einer Immobilie.

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) betrug im Oktober 2025 2,15 % ([www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)).

Die Finanzierungskonditionen für Käufer liegen im Herbst 2025 laut diversen Internetrecherchen bei Kreditinstituten für Hypothekenzinsen mit einer Zinsbindung von 10 Jahren im Durchschnitt etwa zwischen 3,2 und 3,7 %.

Die Inflationsrate in Deutschland gemessen am Verbraucherpreisindex lag im September 2025 bei 2,4 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)). Im Bundesgebiet betrug die Arbeitslosenquote im September 2025 6,3 %. In Bayern lag sie bei 4,2 % ([de.statista.com](http://de.statista.com)).

Die veränderte weltpolitische Situation wirkt sich auf die Wirtschaft der Länder aus.

Deutschland befindet sich seit 2023 in einer Rezession und kämpft mit deren Folgen. Arbeitsplatzunsicherheit, Entlassungen und Insolvenzen wirken sich auf die Kaufbereitschaft vieler Marktteilnehmer negativ aus.

Die gestiegenen Zinsen erhöhen die monatliche Belastung und erschweren damit einen Immobilienkauf.

Bei älteren Objekten spielt der energetische Zustand mehr denn je eine Rolle.

Viele Wohninvestoren sind verunsichert. Auch die Neueinführung von Gesetzen, deren Novellierungen oder geplante Abschaffung bewirken eine abwartende Zurückhaltung der Interessenten. Dies führt in der Regel zu einer längeren Angebots-/Vermarktungsdauer beim Verkauf einer Immobilie.

Andererseits ist Bauland für den Geschosswohnungs- und Eigenheimbau knapp und nach wie vor gefragt. Im Zuge der Verdichtung werden die Parzellen kleiner.

Es bestehen regionale Unterschiede, doch allgemein wird festgestellt, dass nach jahrelangem stetigem Preisanstieg vielfach nicht mehr Preise wie in den boomenden, von einem Verkäufermarkt geprägten Jahren 2020 bis 2022 erzielt werden.

Stand Herbst 2025

## 9. Verfahrenswahl

### Vorbemerkung

In der Verkehrswertermittlung sind die drei allgemein gebräuchlichen (normierten) Verfahren gemäß ImmoWertV § 6:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Das verwendete Wertermittlungsverfahren soll die Intention von Kaufinteressenten widerspiegeln.

Sofern sich die Marktteilnehmer nach ähnlichen Objekten orientieren, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Wenn die Mehrzahl der Kaufinteressenten nach Renditegesichtspunkten entscheiden, muss der Ertragswert im Vordergrund stehen.

Sollte die Kaufentscheidung überwiegend nach Baukosten getroffen werden, ist das Sachwertverfahren anzuwenden.

Wobei auch Kombinationen möglich sind.

### 9.1. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine **hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten zeitnah** hergestellt werden kann.

Dies ist aber aufgrund der Individualität nur eingeschränkt möglich.

Weiter besteht die Problematik, dass Vergleichsobjekte oft nur aus Statistiken bekannt sind. Die Ausstattung und der Zustand der Objekte können nicht berücksichtigt werden.

Es konnten keine passenden Vergleichswerte recherchiert werden.

Gemäß ImmoWertV § 40 ist der **Bodenwert** vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln:

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

## 9.2. Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die vorrangige Verkehrswertermittlungsmethode bei Grundstücken, bei welchen üblicherweise die **Erzielung von Erträgen im Vordergrund** steht. Daher ist die Anwendung z. B. bei Eigentumswohnungen, Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegebäuden, gemischt genutzten Grundstücken, usw. zweckmäßig. Meist sind diese Immobilien ganz oder teilweise vermietet. Kaufentscheidungen bei Eigennutzung werden auch vor dem Hintergrund der ersparten Miete und der flexiblen Gestaltung gefällt, dementsprechend kann auch bei einem eigengenutzten Objekt der Ertragswertgedanke eine Rolle spielen.

## 9.3. Sachwertverfahren

Für Liegenschaften, bei denen die **Eigennutzung im Vordergrund** steht, wie zum Beispiel bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc., kommt das Sachwertverfahren in Betracht.

Der selbstnutzende Eigentümer sieht sein Haus nicht als zinsbringende Kapitalanlage, sondern als Heim, das ihm alle mit dem Eigentum verbundenen Annehmlichkeiten verschafft. Renditeorientiertes Denken wird beim Kauf gerne vernachlässigt.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten ein. Demzufolge sollten auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen.

Im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist dies über das Sachwertverfahren möglich.

Die Sachwertrichtlinie beinhaltet unter Punkt 2 Abs. 1 folgendes:

*Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei vom Eigentümer selbst genutzten Ein-/Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.*

#### 9.4. Schlussfolgerung

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird auf der Grundlage des **Sachwert- und Ertragswertverfahrens** ermittelt und nach sachverständigem Ermessen abgeleitet.

## 10. Ermittlung Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichsverfahren auf der Grundlage der Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt laut Auskunft des Gutachterausschusses Landkreis Rosenheim zum 01.01.2024 für baureifes Land, für Wohnbaufläche, in der Gemarkung Bernau (18003010), bis 2 Vollgeschosse, beitrags- und abgabefrei 1.000 €/m<sup>2</sup>. Das Bewertungsobjekt liegt in einem relativ homogenen Wohngebiet. Nur die Lagen an der Durchgangsstraße weichen erheblich vom Durchschnitt ab.

Nachdem die Lage und das Baumaß vollumfänglich mit den Darstellungen in der Bodenwertliste übereinstimmen, erscheint der ausgewiesene Wert für das Bewertungsobjekt zutreffend. Zwischen der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Bewertungsstichtag ist von einer Werteanpassung von ca. 3 % auszugehen.

Bodenwert-richtwert	Zu- / Abschlag	Bodenwert-ansatz
1.000 €	3%	1030 €/m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße			
461 m <sup>2</sup>	zu	1030 €/m <sup>2</sup>	474.830 €
405 m <sup>2</sup>	zu	1030 €/m <sup>2</sup>	417.150 €
866 m <sup>2</sup>			891.980 €

Nach Auskunft der Baubehörde ist das Anwesen ortsüblich voll erschlossen, dementsprechend sind hierfür weder Zu- noch Abschläge notwendig.

461 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
405 m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €
= Bodenwert		891.980 €

## 11. Ermittlung Sachwert

### Herstellungskosten der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)

#### Herstellungskosten

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellen Werte. Dort werden folgende Normalherstellungskosten (NHK 2010) angegeben.

- Bauweise: ..... freist. EFH Typ 1.12
- Geschosse:..... KG, EG, OG, teilausgeb. DG
- Ausstattungsstandard:.... ca. 3,4 (siehe Anlage)
- Normalherstellungskosten:.. 793 € Euro/m<sup>2</sup> BGF

#### Korrekturen

Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor § 36/3 ImmoWertV) liegen laut Obergutachterausschuss für die Region Rosenheim bei etwa 1,1 .

#### Korrektur zur Baupreisanpassung seit 2010:

Die Baupreise haben sich vom Bezugszeitpunkt 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik um etwa

(Stand August 2025)

85,8% erhöht.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall:**

NHK 2010	793 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Regionalfaktor	10%
x Korr. Baupreise	85,8%
<hr/>	
= Normalherstellungskosten	1621 Euro/m <sup>2</sup> BGF

Die **Bruttogrundfläche** (siehe Anhang) wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von ca.

327 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit den oben ermittelten Normalherstellungskosten und der berechneten Bruttogrundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohngebäudes wie folgt:

Normalherstellungskosten	1621 Euro/m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche	327 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Herstellungskosten</b>	<b>530.067 Euro</b>

Einzelne **Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen**, die in der Bruttogrundfläche bzw. in den Bruttogrundflächenkosten nicht erfasst wurden, bzw. den üblichen Umfang übersteigen, sind wertmäßig gesondert anzusetzen. (Kleiber 10. IV § 36/2 Rn.149 S.1952 ff)

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen besonderen baulichen Anlagen werden pauschal bewertet mit:

pauschal	10.000 Euro
<hr/>	
Herstellungskosten Gebäude + besondere baul. Anlagen	540.067 Euro

**Außenanlagen** (§ 37 ImmoWertV)

Die hier vorgefundenen Außenanlagen werden aufgrund von Ausführung und Umfang (durchschnittlich/mittel) und der Grundstücksgröße mit einem Zuschlag von

6%

der Gebäudeherstellungskosten bewertet.  
(Kleiber 10. IV 2.3. S.1972 f)

Das entspricht: 32.404 Euro

Die beim Bau anfallenden Honorare für Architekten, Statiker, Makler und Gutachter, öffentliche Gebühren, Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Zwischenfinanzierung und sonstige Nebenkosten bezeichnet man als **Baunebenkosten**. Sie gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes. In den NHK 2010 sind die Baunebenkosten bereits im üblichen Umfang berücksichtigt. Die Baunebenkosten werden in der Wertermittlung berücksichtigt mit

0%

der Gebäudeherstellungskosten.

Das entspricht: 0 Euro

**Zusammenstellung der Herstellungskosten**

Herstellungskosten Gebäude	530.067 Euro
HK besondere bauliche Anlagen	10.000 Euro
HK Außenanlagen	32.404 Euro
Baunebenkosten	0 Euro
<b>Gesamt Herstellungskosten</b>	<b>572.471 Euro</b>

## Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 38 ImmoWertV)

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1981
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	36 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine  
**Restnutzungsdauer** von

36 Jahren

### Alterswertminderung (§38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters wird bei Gebäuden der vorgefundenen Art und Ausstattung im Allgemeinen linear ermittelt. Dementsprechend ergibt sich eine Minderung von:

Wertminderung	<b>55,00%</b>
=	<b>314.859 Euro</b>

**Normalherstellungskosten massives Garagengebäude:**

NHK: 14.1 Kleingge. freist. Gge. Standard 4	485 € /m <sup>2</sup> BGF
Korr. Regional+Baukostenindex:	991 € /m <sup>2</sup> BGF
x Bruttogrundfläche ca.:	45,4 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Herstellungskosten Garagengebäude	44.991 Euro

Alterswertminderung: linear                      Baujahr ca.:                      1967  
übliche Gesamtnutzungsdauer ca.:                      60 Jahre  
Das Nebengebäude teilt oftmals das Schicksal des Hauptgebäudes.

Wirtschaftl. Restnutzungsdauer ger.:                      5 Jahre

Lineare Wertminderung:                      93,75%  
=                      42.179 €

**Zusammenstellung Sachwert Garagengebäude:**

Bodenwert:	- €
+ Herstellungskosten:	44.991 €
- Alterswertminderung:	- 42.179 €
<hr/>	

Vorläufiger Sachwert Garagengeb.                      2.812 €

**Sachwert Garagengebäude:                      2.812 €**

**Zusammenstellung Sachwert**

Bodenwert	891.980 Euro
+ Herstellungskosten Wohnhaus	572.471 Euro
- Korrektur Gebäudealter	-314.859 Euro
+ Sachwert Garagengebäude	2.812 Euro
<hr/>	
Der Sachwert beträgt vor Marktanpassung	1.152.404 Euro

## Marktanpassungs- / Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Der ermittelte Sachwert soll nach ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Durch den regionalen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren ermittelt bzw. veröffentlicht. Aber hier kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf die Werte des Gutachterausschusses der Stadt Rosenheim (MB 2021 S.81ff) zurückgegriffen werden.

(EFH 0,97; ü 800T€ 0,92; BW>75% 1,01; RND<40 J. 1,01; Wfl>140m<sup>2</sup> 0,97)

Auf der Grundlage der aktuellen Marktsituation, der Gebäudebeschaffenheit und dem vorläufigen Sachwert ist keine Korrektur notwendig. Durch den Sachverständigen wurden im vorliegenden Bodenpreisniveau und dem ermittelten vorläufigen Sachwert keine Abweichungen (Sachwertfaktor) festgestellt.

Gleichfalls wird u. a. auf das Bewertungsmodell nach Sprengnetter - Sachwertfaktor - Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verwiesen.

Sachwertfaktor gerundet	1,0
Sachwert nach Marktanpassung	1.152.404 Euro

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Die notwendigen Schönheitsreparaturen, Reparaturen und Restfertigstellungsbedarf etc. werden pauschal mit -50.000 € veranschlagt.

Zeitwert PV-Anlage ca.	10.000 Euro
Mobiliar Zeitwert ca.	800 Euro
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-50.000 Euro
	<hr/>
	-39.200 Euro

Der Sachwert nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt: 1.113.204 Euro

**Zusammenfassung Sachwert:**

Sachwert Wohn- u. Nebengebäude: 1.113.204 Euro

abgerundet: **1.100.000 Euro**

pdf-Datei

## 12. Ermittlung Ertragswert

### Marktüblich erzielbarer Ertrag: (§ 31 ImmoWertV)

Der marktübliche erzielbare Rohertrag wird in Anlehnung an vergleichbare Wohnhäuser im regionalen Bereich aus eigenen Aufzeichnungen und unter Heranziehung von Auskünften von Wohnungsvermittlern aus der Region, sowie durch Internetrecherche und Angeboten aus der regionalen Presse ermittelt. Durch die Gemeinde Schechen wurde kein offizieller Mietspiegel erstellt.

Art	Wohn-/Nutz- Fläche ca.	durchschnittl. Mietansatz	monatl. Mieterttrag gerundet
Hauptwohnung	196,00 m <sup>2</sup>	12,00 €/m <sup>2</sup>	2.350,00 €
Gge.+NR	1	100,00 €	100,00 €
			0,00 €
Miete gesamt:			2.450,00 €
jährlicher Rohertrag:			29.400 €

Dieser Rohertrag kann in renoviertem Zustand als marktüblich erzielbarer Ertrag angesehen werden.

## **Bewirtschaftungskosten: (§ 32 ImmoWertV)**

gerundet jeweils auf ganze 10 €

**Verwaltungskosten** sind abhängig von der Gebäudeart, dem Gebäudealter und dem Standort (Gemeindegröße). In Anlehnung an Kleiber 10 / IV §32 Rn. 88 bzw. an § 26 Abs. 2 II.BV wird als Kalkulationsgrundlage von:

pauschal 500 € ausgegangen.

**Instandhaltungskosten** sind abhängig vom Alter und Zustand, der Wohn- oder Nutzfläche, der Ausstattung, der Bauweise und -konstruktion des Gebäudes.

Üblicherweise betragen die Instandhaltungskosten für Wohnraum laut II. Berechnungsverordnung § 28 je nach Gebäudealter und Ausstattung zwischen 10,61 € und 17,18 €.

17,18 € /m<sup>2</sup> Wfl. 3.370 €  
Garage pauschal 200 €

**Mietausfallwagnis:** Das Mietausfallwagnis ist erfahrungsgemäß relativ niedrig für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Generell gilt, dass die Mietpreisvorstellungen im ortsüblichen Rahmen liegen und das Objekt einen mindestens durchschnittlichen, zeitgemäßen Zustand aufweist.

2% jährlich: 590 € erscheint angemessen.

**Betriebskosten:** Die tatsächliche Höhe der Betriebskosten konnte nicht ermittelt werden. Im Normalfall wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten bei einer Vermietung in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung überwiegend durch den Mieter getragen werden.

Die verbleibenden Betriebskosten werden nach Erfahrungssätzen auf der Grundlage der Ausführungen nach Kleiber mit

1% des Rohertrages 290 € kalkuliert.

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt damit

jährlich: 4.950 €

Das entspricht circa. 17% des Rohertrages

**Liegenschaftszinssatz: (§ 21 und 33 ImmoWertV)**

Durch den Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Der Gutachterausschuss der Stadt Rosenheim hat im Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für EFH/ZFH 1,31 % (1,08-1,61 %) und für Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohneinheiten mit einem Mittelwert von 3,6 % bei einer Spanne von 3,38 - 3,82 % abgeleitet. Der Gutachterausschuss Traunstein hat in der Auswertung zum 01.01.25 für EFH/ZFH einen Median bei 1,4 % (-0,1-2,6 %) und bei Mehrfamilienhäusern im Volleigentum einen Median von 2,9 % (1,4-3,7 %) veröffentlicht.

Aufgrund der Gebäudeart, dem Baujahr des Gebäudes und der derzeitigen Situation erscheint

ein Liegenschaftszinssatz von:

1,5%

als gerechtfertigt.

**Restnutzungsdauer: (§ 4 ImmoWertV)**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Wertermittlungsverfahren einfließen. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und das Alter des Bewertungsobjektes bzw. bei modernisierten Gebäuden die verlängerte Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist unter anderem abhängig von Objektart, Bauweise bzw. Gebäudestandard. In Anlage 3 der SW-RL sind die durchschnittlichen GND der Gebäudearten katalogisiert. Für neuere Gebäude bzw. Standardstufe 5 wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Bei Standardstufe 4 werden 75 Jahre GND angesetzt. Wegen Modellkonformität wird mit 80 Jahren kalkuliert.

Baujahr bzw. fiktives Baujahr ca.:	1981
+ wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	80
- Betrachtungsjahr	2025
<hr/>	
= wirtsch. Restnutzungsdauer	36 Jahre

Entsprechend der o. g. Daten und Erläuterungen ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

36 Jahren

**Vervielfältiger/Barwertfaktor: (§ 34 ImmoWertV)**

In Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer  
errechnet sich ein Vervielfältiger von: 27,66

$$V = \frac{((1+i)^{RND}-1)}{((1+i)^{RND} * ((1+i)-1))}$$

**Rechnerischer Bodenwertanteil:**

Bodenwert laut vorangegangener Berechnung

Bodenwert:	891.980 EURO
Bodenwertverzinsung: (Bodenwert x Liegenschaftszins)	13.380 EURO

**Ertragswertberechnung:**

Rohertrag	29.400 €
- Bewirtschaftungskst.	-4.950 €
=Reinertrag	24.450 €
-r. Bodenwertverzinsung	-13.380 €
=Gebäudereinertrag	11.070 €
*Vervielfältiger	27,66
= Gebäude Ertragswert	306.196 €
 Bodenwert	 891.980 €
Zwischensumme:	1.198.176 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die notwendigen Schönheitsreparaturen, Reparaturen und Restfertigstellungsbedarf etc. werden pauschal mit -50.000 € veranschlagt.

Zeitwert PV-Anlage ca.	10.000 €
Mobiliar Zeitwert ca.	800 €
Schönheitsreparaturen u. Reparaturen pausch.	-50.000 €
	<hr/>
	-39.200 €

**Ertragswert:**

Zwischensumme Ertragswert: wertbeeinflussende Umstände	1.198.176 € -39.200 €
	<hr/>
Der Ertragswert beträgt	1.158.976 €
<b>Ertragswert gerundet:</b>	<b>1.100.000 €</b>

### 13. Ermittlung Verkehrswert

Grundlage für den Verkehrswert ist der § 194 BauGB

---

#### § 194 Verkehrswert

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

---

Der Verkehrswert für das Anwesen wird nach aktuell üblicher Nutzungsverteilung zu 75 % vom Sachwert und zu 25 % vom Ertragswert abgeleitet. Im Anwesen können Wohnungen als auch die Garage mit Nebenraum selbst genutzt als auch vermietet werden.

Sachwert	75%	Sachwert	1.113.204 €	834.903 €
Ertragswert	25%	Ertragswert	1.158.976 €	<u>289.744 €</u>
		Verkehrswert		1.124.647 €

**Der Verkehrswert für das Einfamilienhaus mit Garage und Nebenraum,  
Staffelsteinstr. 3, 83233 Bernau am Chiemsee, FINr. 2018+2018/2  
beträgt im Oktober 2025**

**abgerundet**

**1.100.000 Euro**

Grundlage der Rundung:  
Kleiber 9 / III § 194 Rn. 73  
u. Kleiber 10 / IV Rn. 98

## 14. Verfasserklausel

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

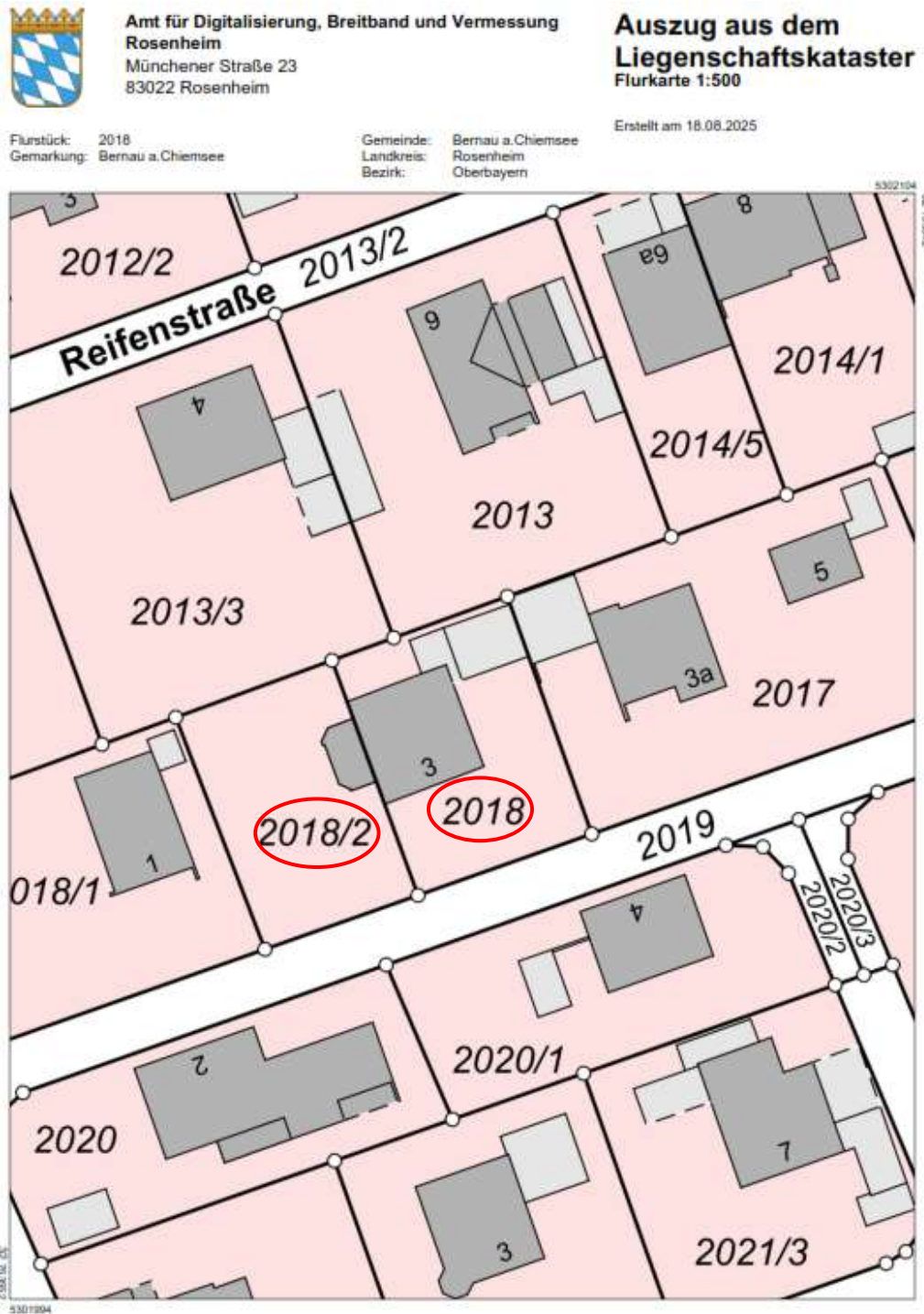
Traunstein, den 16.12.2025

**Wolfgang Abel**

Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
für Mieten und Pachten und Schäden an  
Gebäuden.

## 15. Anlagen

### 15.1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (verkleinert, kein Maßstab!)



## 15.2. Berechnung der Flächen

### Berechnung der Bruttogrundfläche

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr bzw. der Bauakte.  
Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen  
möglich.

Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.

Keller/Sockelgeschoss:	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Keller ca.	10,3 x	9,0 =	92,7	
	x	=	0,0	
<b>Bruttogrundfläche KG</b>				<b>92,7</b>
<b>Erdgeschoss:</b>				
Außenmaße ca.	10,3 x	9,0 =	92,7	
Wintergarten ca.	2,7 x	6,5 =	17,6	
	1,0 x	5,5 =	5,5	
<b>Bruttogrundfläche EG</b>				<b>115,8</b>
<b>1. Obergeschoss:</b>				
Außenmaße ca.	10,3 x	9,0 =	92,7	
Bad Erweiterung ca.	2,9 x	1,7 =	4,9	
<b>Bruttogrundfläche 1. OG</b>				<b>97,6</b>
<b>Dachgeschoss:</b>				
Raum ost ca.	4,0 x	3,0 =	12,0	
Schlafempore west ca.	3,0 x	3,0 =	9,0	
<b>Bruttogrundfläche 2. OG</b>				<b>21,0</b>
<b>überdeckte aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossene Gebäudeteile (b)</b>				
Terrassenbereich ca.	0,0 x	=	0,0	
	x	=		
<b>Bruttogrundfläche (b)</b>				<b>0,0</b>
<b>Kriechspeicher:</b>				
nicht vorhanden				
<b>nicht überdeckte Balkone:</b>				
nicht anrechenbar				
<b>Summe Bruttogrundfläche ca.</b>				<b>327,1</b>

### **BGF Garagenbereich:**

Durchgang Holzlege ca.	3,3 x	3,0	9,9	
Erdgeschoss	7,1 x	5,0 =	35,5	
<b>Bruttogrundfläche Garage ca.:</b>				<b>45,4</b>

**Berechnung der Wohnfläche:**

Grundlage für die Flächenberechnungen sind die Planunterlagen aus dem Baujahr/Umbaujahr.

Nachdem die tatsächliche Bebauung oftmals vom ursprünglichen Plan leicht abweicht, sind Differenzen möglich.

**Die angeführten Flächenberechnungen sind ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden.**

<b>Erdgeschoss:</b>	m <sup>2</sup>	Wfl.m <sup>2</sup>
Windfang ca.	3,4	
Flur ca.	6,90	
WC ca.	2,10	
Hauswirtsch. ca.	4,00	
Speise ca.	3,60	
Küche ca.	10,60	
Wintergarten ca.	19,60	
Wohnzimmer ca.	22,00	
Arbeiten ca.	12,20	
<b>Zwischensumme</b>		<b>84,40</b>
<b>Obergeschoss:</b>	m <sup>2</sup>	Wfl.m <sup>2</sup>
Flur ca.	10,10	
Dusche ca.	4,00	
Eltern ca.	17,50	
Kind 1 ca.	15,50	
Empore DG ca.	8,00	
Bad ca.	7,70	
Kind 2 ca.	15,30	
Bad ca.	11,61	
Raum in DG ca.	8,00	
<b>Zwischensumme</b>		<b>97,71</b>
<b>Summe:</b>		<b>182,11</b>
abzügl. 0%		0,00
Balkone süd ¼ ca.		2,20
Balkon west ¼ ca.		3,40
Terrassen süd+west ¼ ca.		8,10
<b>Wohnfläche ca.</b>		<b>195,8</b>
<b>Wohnfläche gerundet:</b>		<b>196,0</b>

**15.3. Gebäudestandards**

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren u. Fenster			1			11
Innenwände u. -türen			0,5	0,5		11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtung				1		9
Heizung					1	9
Sonstige techn. Ausstattung			0,5	0,5		6

Kostenkennwert für Gebäudeart	570 €/m² BGF	635 €/m² BGF	730 €/m² BGF	880 €/m² BGF	1100 €/m² BGF
-------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

Außenwände	$1 * 23 \% * 730 \text{ €} =$	167,90 €
Dächer	$1 * 15 \% * 730 \text{ €} =$	109,50 €
Außentüren u. Fenster	$1 * 11 \% * 730 \text{ €} =$	80,30 €
Innenwände u. -türen	$0,5 * 11 \% * 730 \text{ €} + 0,5 * 11 \% * 880 \text{ €} =$	88,55 €
Deckenkonstruktion u. Treppen	$1 * 11 \% * 730 \text{ €} =$	80,30 €
Fußböden	$0,5 * 5 \% * 730 \text{ €} + 0,5 * 5 \% * 880 \text{ €} =$	40,25 €
Sanitäreinrichtung	$1 * 9 \% * 880 \text{ €} =$	79,20 €
Heizung	$1 * 9 \% * 1100 \text{ €} =$	99,00 €
Sonstige techn. Ausstattung	$0,5 * 6 \% * 730 \text{ €} + 0,5 * 6 \% * 880 \text{ €} =$	48,30 €
Zwischensumme		793,30 €
Faktor		1,00
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>		<b>793,30 €</b>

## 15.4. Modernisierungsberechnung

### Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Quelle SW-RL)

#### Ermittlung des Modernisierungsumfangs

Modernisierungselemente:	mögliche Punkte	Objekt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung der Bäder	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	2
<b>Gesamtpunkte:</b>	<b>max: 20</b>	<b>18</b>

#### Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	< 1
2	kleine Modernisierungen	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	> 18

**Verlängerte Restnutzungsdauer infolge Modernisierung  
bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren**

Gebäudealter bei Modernisierung	Modernisierungsgrad				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	30	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
? 80	12	21	32	44	56

Gebäudealter bei Modernisierung ca.	45
verlängerte Restnutzungsdauer aus Tabelle ca.:	61
Gesamtnutzungsdauer	106

**Ermittlung der Alterswertminderung nach Modernisierung**

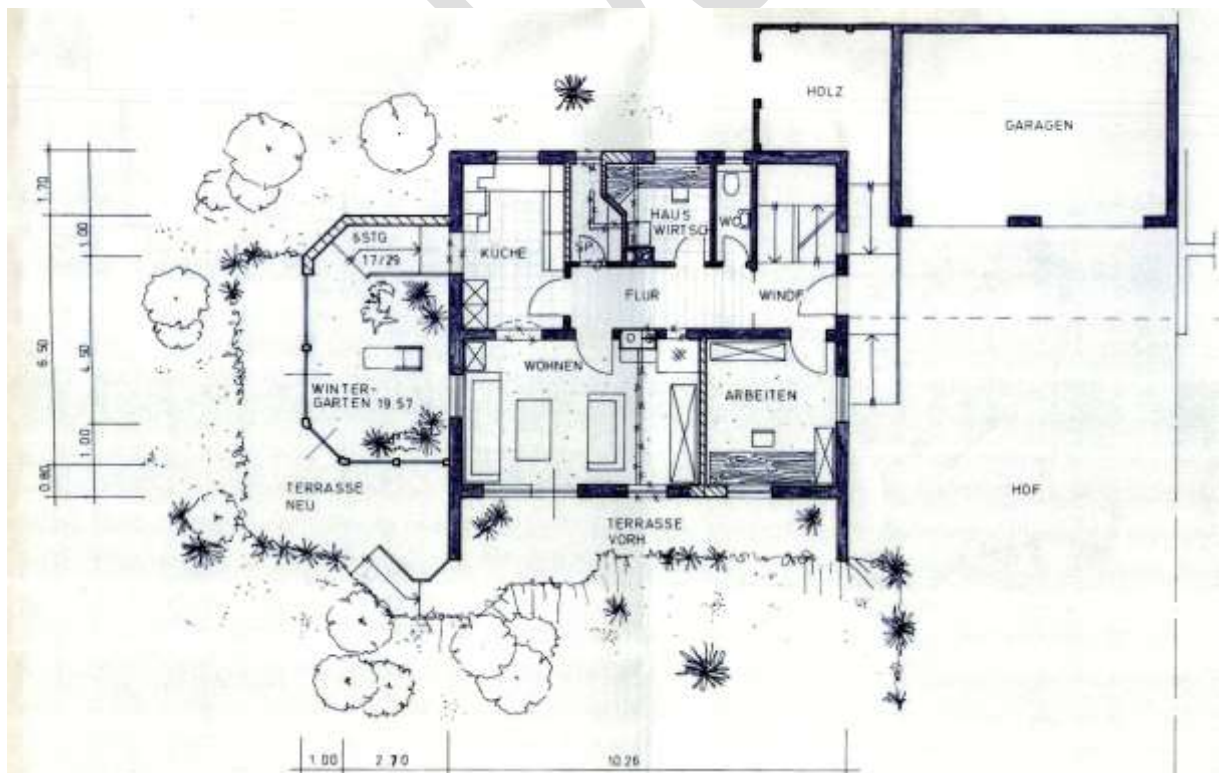
Baujahr:	1956
Modernisierungsjahr:	2000
rechnerisches Alter:	44
übliche Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer vor Modernisierung:	36
Modernisierungsgrad:	5
Restnutzungsdauer nach Modernisierung:	61
Verlängerung der Restnutzungsdauer:	25
fiktives Alter nach Modernisierung:	19
fiktives Baujahr nach Modernisierung:	1981

## 15.5. Grundrisse (verkleinert, kein Maßstab!) – Eingabeplan vom 10.12.1998

Ein Grundriss des Kellergeschosses steht nicht zur Verfügung.

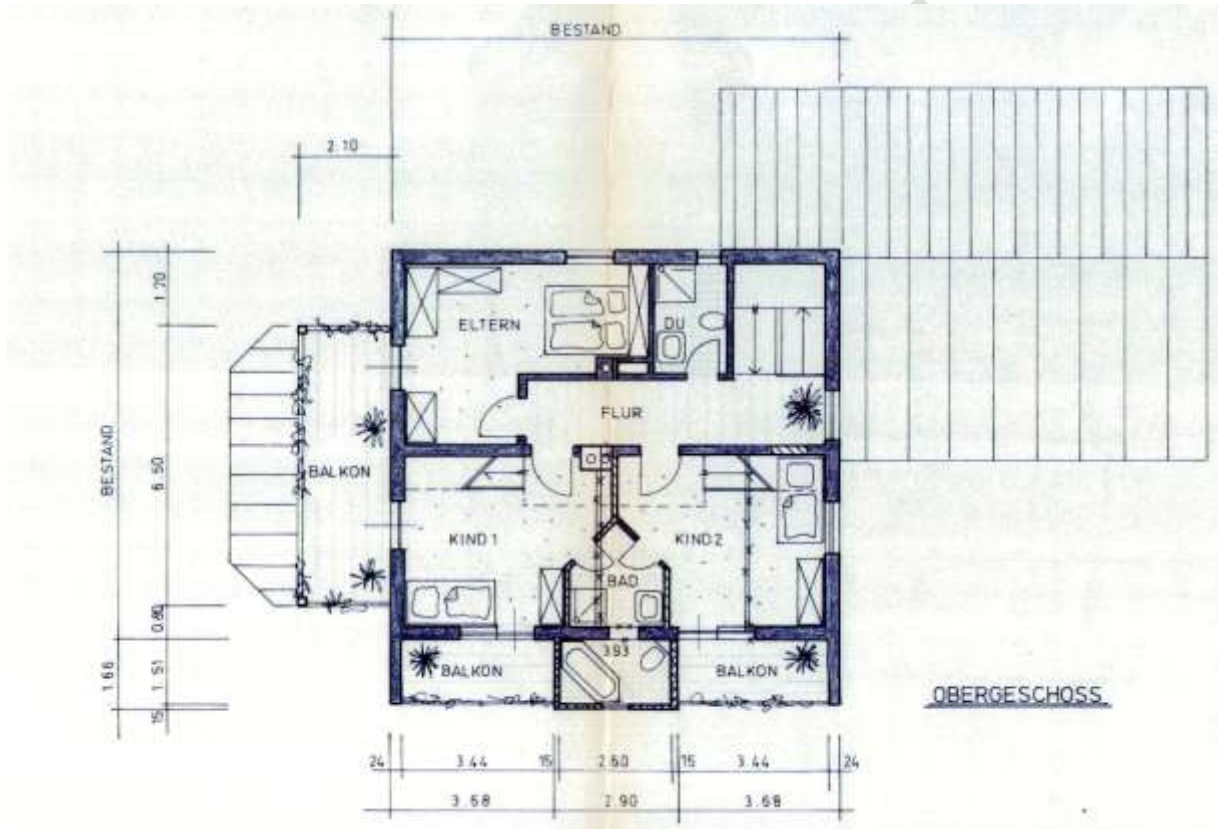
### Erdgeschoss

① Hinweis: Es bestehen Abweichungen zur Realität- siehe 6.3



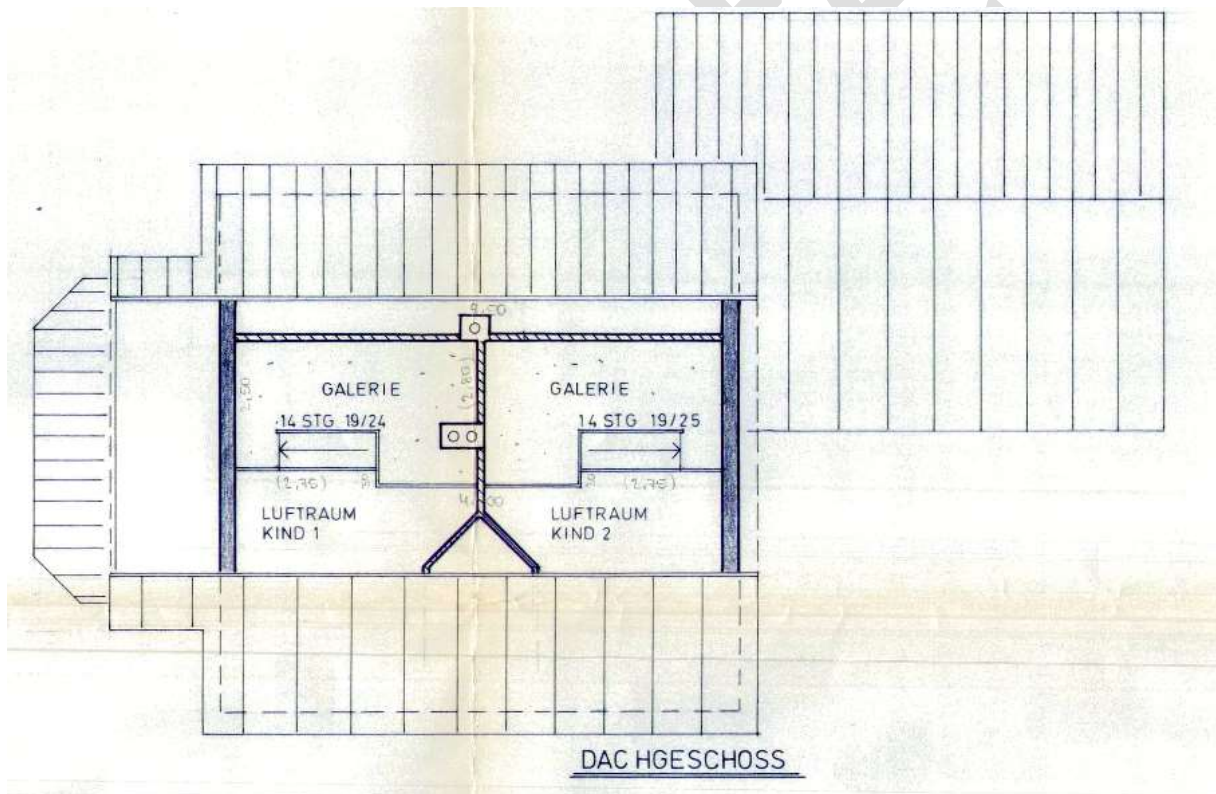
## Obergeschoss

① Hinweis: Es bestehen Abweichungen zur Realität- siehe 6.3



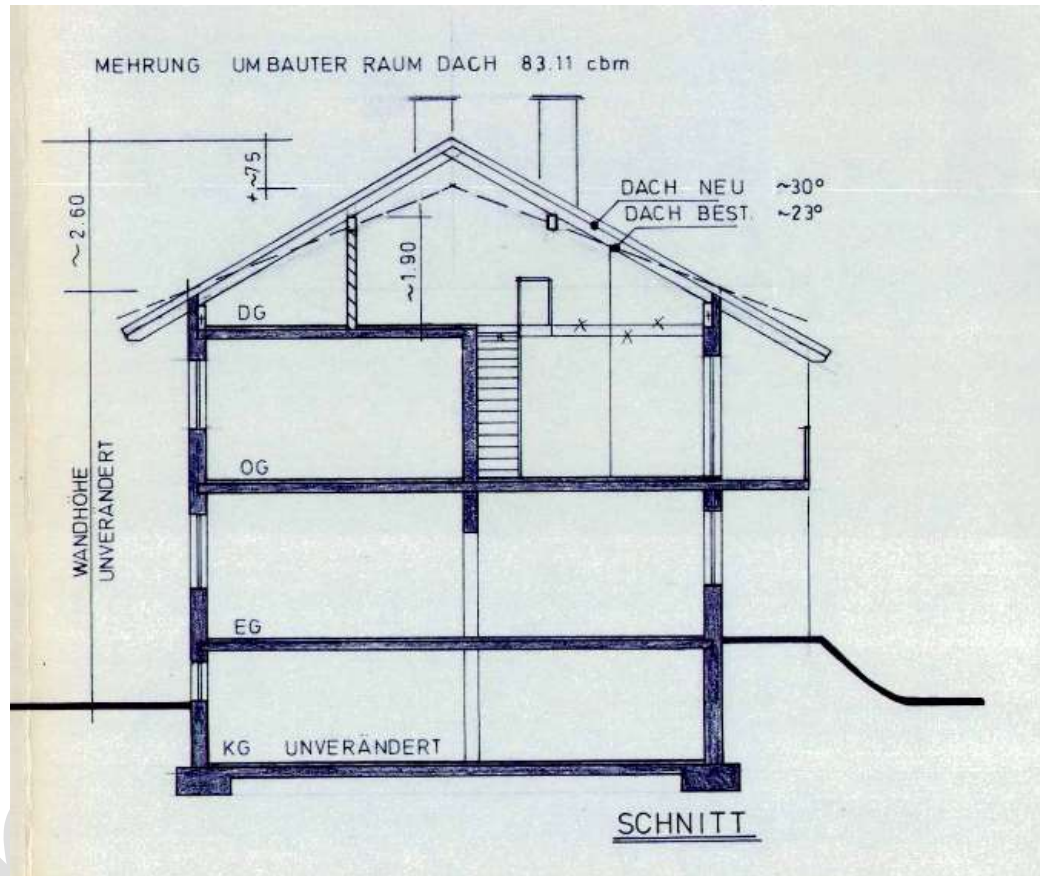
## Dachgeschoss

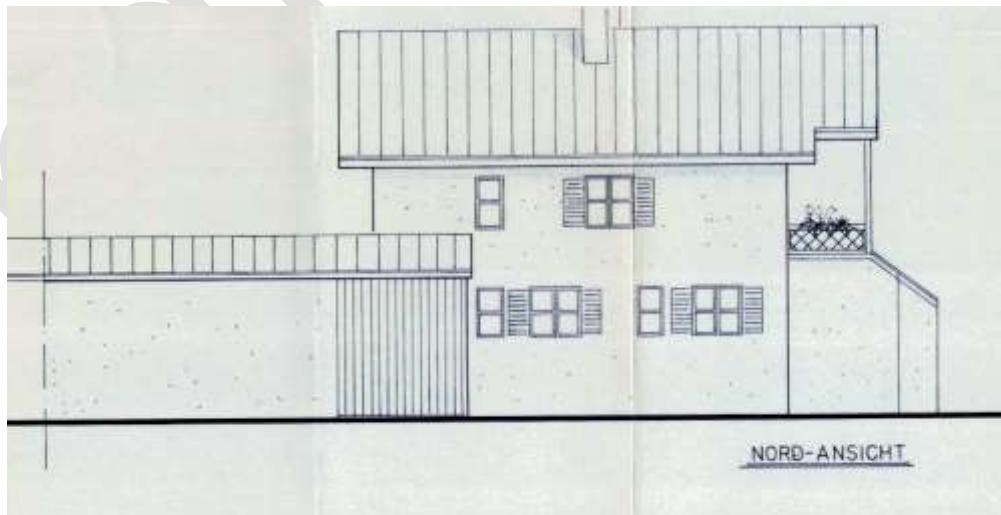
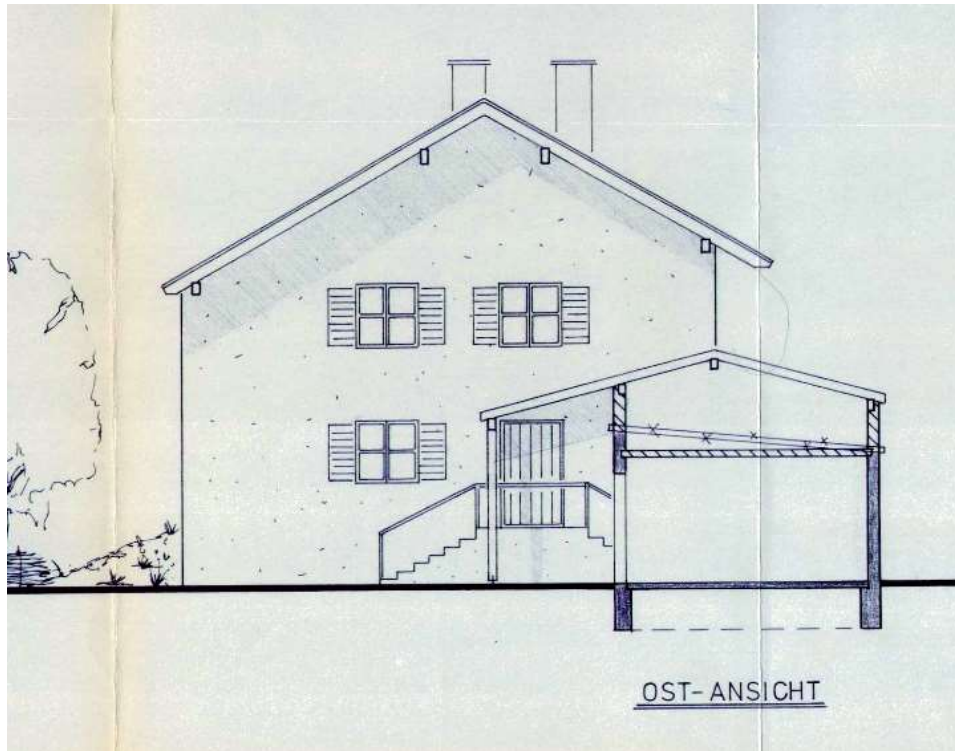
① Hinweis: Es bestehen Abweichungen zur Realität- siehe 6.3

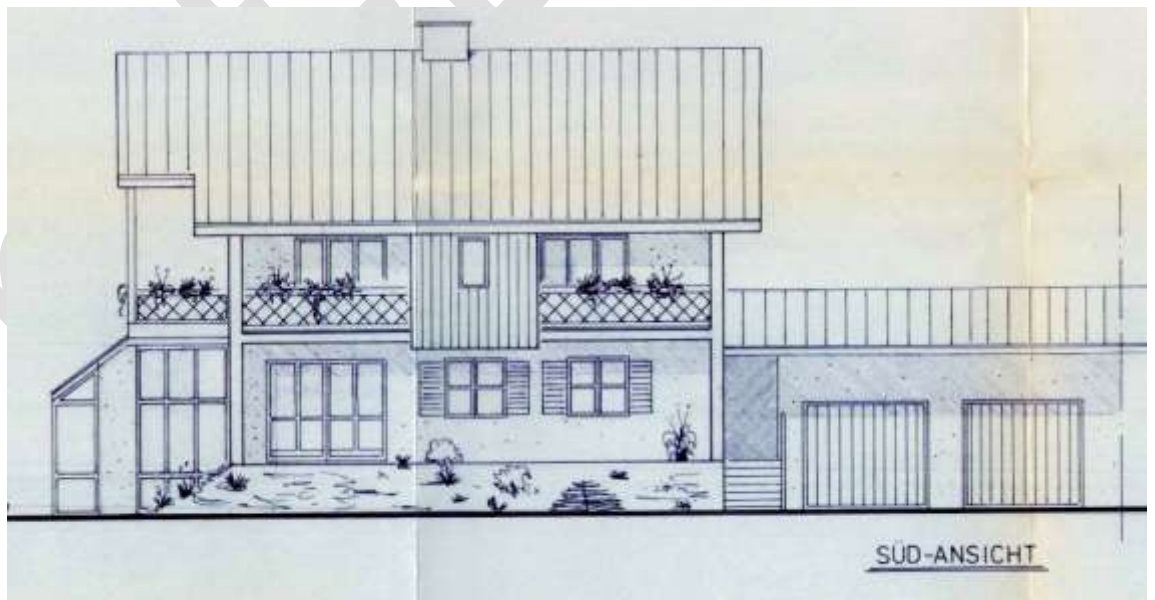
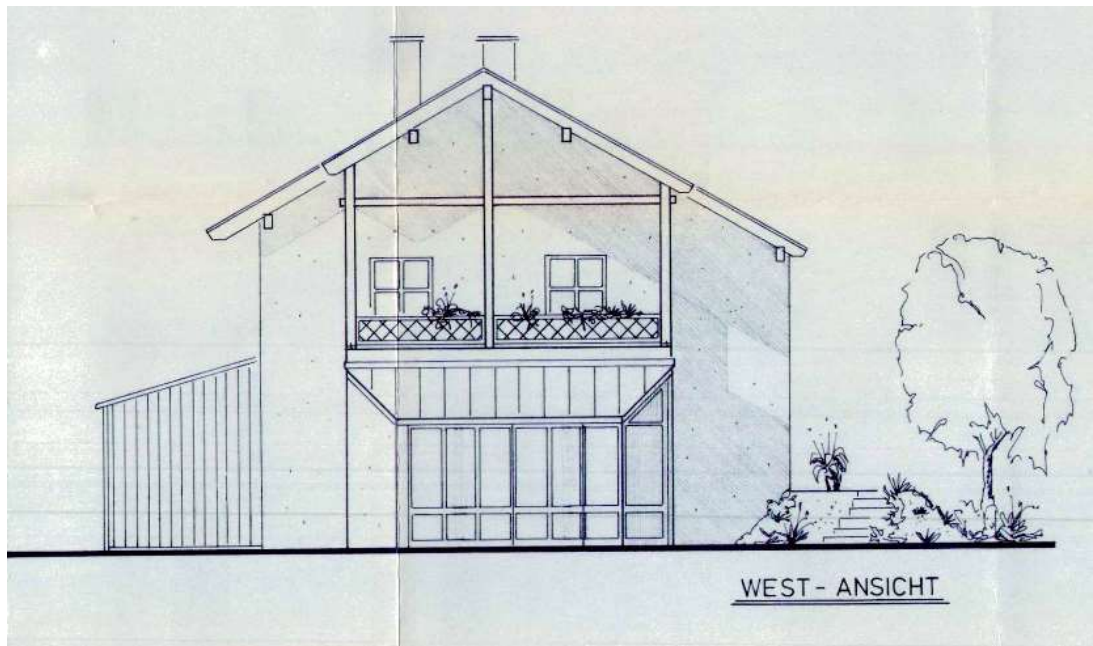


## 15.6. Schnitt u. Ansichten (kein Maßstab!)

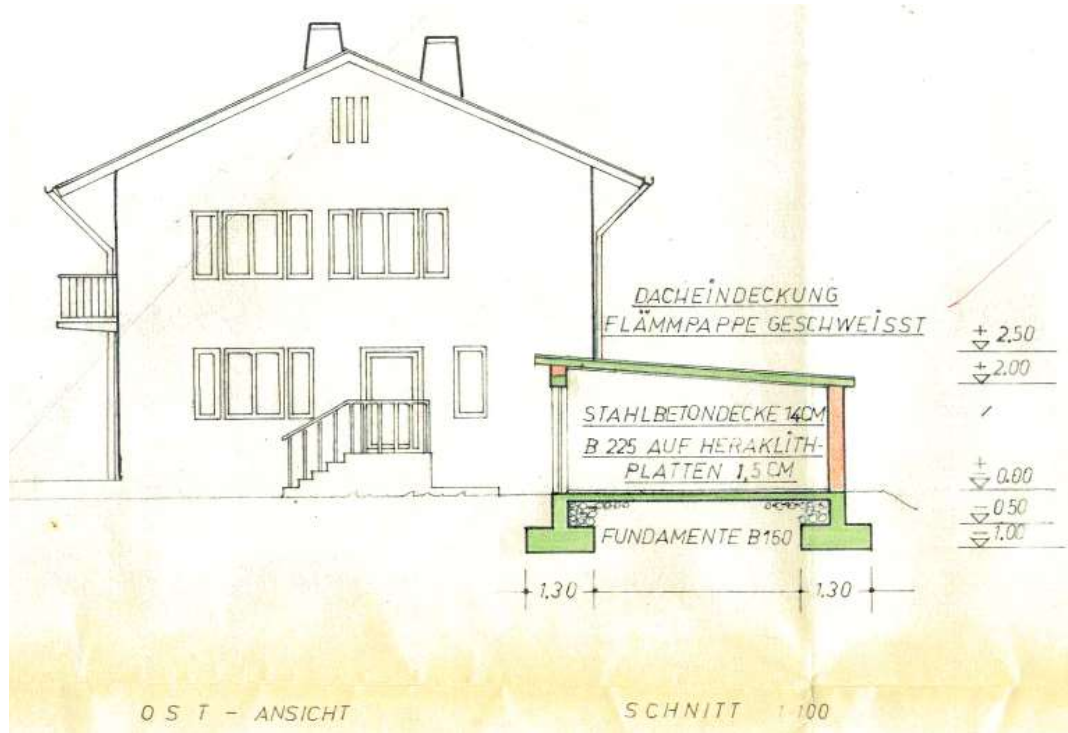
### Einfamilienhaus mit Wintergarten – Eingabeplan vom 12.10.1998

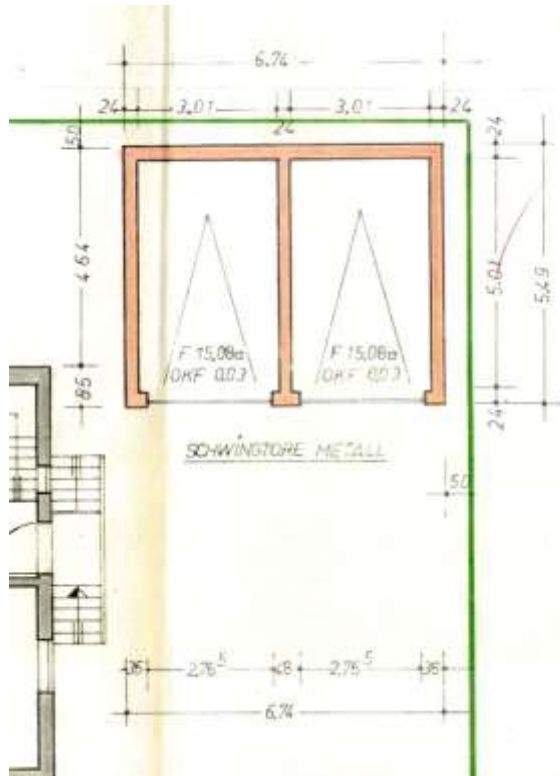






**Garage - Eingabeplan von 1967 – von der Realität abweichende Bebauung -  
siehe Punkt 2.2. im Gutachten**





## 15.7. Fotos



**Abb. 1:** Südostansicht; Feuchtigkeitsschäden



**Abb. 2:** Südansicht Garage mit Nebenraum



**Abb. 3:** Westansicht, Wintergarten, Zustand Fassade u. Holzteile



**Abb. 3a:** Spechtloch Westseite



**Abb. 5:** Südterrasse



**Abb. 3b:** Fassadenschäden Westseite



**Abb. 6:** Zustand Treppenpodest



**Abb. 4:** Natursteintreppe zur Terrasse



**Abb. 7:** Nebentür zur Holzlege



**Abb. 8:** Fenster provisorisch verschlossen



**Abb. 10:** WC EG



**Abb. 9:** Haustüre, Flur



**Abb. 11:** Hauswirtschaftsraum EG



**Abb. 9a:** Defekte Zarge



**Abb. 12:** Einbauküche



**Abb. 13:** Treppe in den Wintergarten



**Abb. 14b:** Mauerriss, beispielhaft



**Abb. 14:** Wintergarten



**Abb. 14c:** Defekte Beschattung



**Abb. 14a:** Winterg. Blick nach Süden



**Abb. 15:** Wohnzimmer



**Abb. 15a:** „Fenster“ Wohnzimmer in den Wintergarten, Absturzsicherung fehlt



**Abb. 17:** Arbeitszimmer EG, Gebrauchsspuren (beispielhaft)



**Abb. 15b:** Wohnzimmer Kachelofen



**Abb. 18:** Treppe EG – OG



**Abb. 16:** Kachelofeneinschür Flur EG



**Abb. 19:** Flur OG



**Abb. 20:** Duschbad OG



**Abb. 21a:** Eltern (NW-Zi.)



**Abb. 20a:** Waschbecken Duschbad



**Abb. 22:** Zustand Westbalkon



**Abb. 21:** Eltern (NW-Zi.) OG



**Abb. 22a:** Balkon, Acorinne, Zustand Silikonfuge



**Abb. 23:** Blick vom Westbalkon in den Garten – Nordwest



**Abb. 24a:** Wendeltreppe



**Abb. 23a:** Blick vom Westbalkon in den Garten – Südwest



**Abb. 24b:** Verkleidung unfertig



**Abb. 24:** Kinderzimmer Südwest mit Schlafempore



**Abb. 24c:** Schlafempore



**Abb. 24d:** Gebrauchsspuren Boden



**Abb. 25:** Südbalkon



**Abb. 26a:** Badewanne niedrige Brüstung zum Fenster



**Abb. 26b:** Handtuchheizkörper



**Abb. 26:** Bad



**Abb. 26b:** Wasserspuren Dachflächenfenster



**Abb. 27:** Kinderzimmer (2) – Südbalkon



**Abb. 27a:** Kinderzimmer (2) Südost



**Abb. 27b:** Kinderzimmer –  
Anschlussfugen gerissen (beispielhaft)



**Abb. 28:** Treppe ins DG



**Abb. 29:** Studiozimmer DG



**Abb. 29c:** Dachflächenfenster  
Wasserpuren



**Abb. 29a:** Studiozimmer –  
Blickrichtung Osten



**Abb. 30:** EG- Kellertür



**Abb. 29b:** Studiozimmer –  
Seitenspeicher



**Abb. 31:** Kellertreppe



**Abb. 33:** Abstellraum KG



**Abb. 32:** Kellerflur



**Abb. 34:** Abstellraum mit Wasserwerk



**Abb. 34a:** Wasserwerk



**Abb. 35:** Heiz-/Tankraum - Heizung



**Abb. 36:** Abstellraum, Schutzanstrich rissig (beispielhaft)



**Abb. 35a:** Rohrisolierung



**Abb. 35b:** Kunststofftanks



**Abb. 37:** Strom, Sicherungskasten



**Abb. 38:** Garage



**Abb. 41:** Hofeinfahrt



**Abb. 38a:** Garage – Nebenraum



**Abb. 42:** Staffelsteinstraße -  
Blickrichtung Westen, Hecke  
Bewertungsobjekt



**Abb. 39:** Holzlege Zwischenboden



**Abb. 42a:** Staffelsteinstraße -  
Blickrichtung Osten, Zaun  
Bewertungsobjekt



**Abb. 40:** Südlicher Gartenbereich Blick  
Ost-West